



SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTA D.C.
SECRETARIA DE HABITAT

Fecha: 2022-09-06 09:28:21
Alineados: 105-1 PLANOS
Asuntic: RADICACION DOCUMENTOS ENAJENACION
Destino: SUBDIRECCION DE VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDAS
Tipo: COMUNICACION INTERNA
Origen: GRUPO SOLERIUM

1-2022-37579

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0015 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.

INFORMACION DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social GRUPO SOLERIUM S.A.		2. Identificación Número NIT 900.251.401-1	
3. Representante legal de la persona jurídica JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ		4. Identificación del representante legal 79.149.549	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2009121
6. Dirección CARRERA 18B # 116-16 OF. 404		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: ncastillo@gruposolerium.com	8. Teléfono 6017551358

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CIENTO40 APARTAMENTOS		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 141 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CLL 140B # 101B 61		13. Localidad - UPZ Suba - UPZ 28 EL RINCON	
14. Estrato 2		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 24	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria 11001-5-21-0909 16-sept.-2021 Curaduría 5	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 2024.41		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 6874.61	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 6874.61		21. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%	
22. Oficio del aval, con Radicación N° -		23. Matriculacion(s) inmobiliaria(s) 50N - 20205319/50N - 740826/50N - 20205322	
24. Chip(s) AAA0131SFUZ/AAA0131SFSK/AAA0131SFRU		25. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-jun.-2024	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$.0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-jun.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Escritura número 3366 Fecha 31-ago.-2021 Notaría 19	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Contrato ND Fecha 21-may.-2022 Vigencia 30-sept.-2024 Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACION DE DOCUMENTOS

- 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.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- 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.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- 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)

RADICACION DE DOCUMENTOS N°

FECHA

400020220206

10 6 SEP 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:

30 SEP 2022

JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

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 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.



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

Certificado generado con el Pin No: 220801824062753794

Nro Matrícula: 50N-20205319

Página 1 TURNO: 2022-420294

Impreso el 1 de Agosto de 2022 a las 12:04:42 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: 13-12-1994 RADICACIÓN: 1994-82940 CON: ESCRITURA DE: 13-12-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0131SFUZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3955 de fecha 19-11-94 en NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA CRA 102 # 140-28 con area de 508.54 MT2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

GUERRERO DE FIQUITIVA MARIA DEL CARMEN ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A GUERRERO DE ALDANA ROSA POR ESC.3621 DEL 29-0775 NOTARIA 9 BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0112572 ESTA POR COMPRA A GUERRERO R. DE FIQUITIVA MARIA DEL CARMEN POR ESC.826 DEL 27-03-67 NOTARIA 8 BOGOTA.OTRA PARTE POR COMPRA A GUERRERO MIGUEL POR ESC.4451 DEL 10-07-59 NOTARIA 5 DE BOGOTA REGISTRADA EL 22-07-59 AL FOLIO 050-0293325.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 140B 101B 61 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 102 #140-28 LOTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20150542

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-12-1994 Radicación: 1994-82940

Doc: ESCRITURA 3955 del 19-11-1994 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUERRERO DE FIQUITIVA MARIA DEL CARMEN

CC# 20949984

A: FIQUITIVA GUERRERO GLORIA ROCIO

CC# 35499980 X

A: FIQUITIVA GUERRERO NELLY AZUCENA

CC# 35503934 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-09-2021 Radicación: 2021-64584

Doc: ESCRITURA 1823 del 29-05-2021 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$804,897,600

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 220801824062753794

Nro Matricula: 50N-20205319

Pagina 2 TURNO: 2022-420294

Impreso el 1 de Agosto de 2022 a las 12:04:42 PM

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

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

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

DE: FIQUITIVA GUERRERO GLORIA ROCIO CC# 35499980

DE: FIQUITIVA GUERRERO NELLY AZUCENA CC# 35503934

A: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIENTO40 APARTAMENTOS NIT 8300538122

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-09-2021 Radicación: 2021-64584

Doc: ESCRITURA 1823 del 29-05-2021 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA CERRADA CON CUANTIA DETERMINADA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIENTO40 APARTAMENTOS NIT 8300538122

X

A: FIQUITIVA GUERRERO GLORIA ROCIO CC# 35499980

A: FIQUITIVA GUERRERO NELLY AZUCENA CC# 35503934

A: GUERRRO DE ALDANA ROSA CC# 20200499

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-05-2022 Radicación: 2022-35778

Doc: ESCRITURA 048 del 01-03-2022 NOTARIA UNICA de YACOPI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

C.M.E.P.NO.1823 DEL 29-05-2021 OTG NTA 19 DE BGTA.

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

DE: FIQUITIVA GUERRERO GLORIA ROCIO CC# 35499980

DE: FIQUITIVA GUERRERO NELLY AZUCENA CC# 35503934

DE: GUERRRO DE ALDANA ROSA CC# 20200499

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIENTO40 APARTAMENTOS X NIT.830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 Fecha: 18-08-2007
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: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-11383 Fecha: 25-01-2022
C2021-11382. SABC. SECCION PERSONAS ADQUIRENTE CORREGIDO VALE DE ACUERDO AL TITULO. ART. 59 LEY 1579/12.
- Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-11383 Fecha: 25-01-2022
C2021-11382. SABC. COD. DE NATURALEZA JURICA, SECCION PERSONAS DEUDOR Y ACREEDORAS CORREGIDOS Y COMENTARIO INCLUIDO VALE DE ACUERDO AL TITULO. ART. 59 LEY 1579/12



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

Certificado generado con el Pin No: 220801824062753794

Nro Matrícula: 50N-20205319

Pagina 3 TURNO: 2022-420294

Impreso el 1 de Agosto de 2022 a las 12:04:42 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: 2022-420294

FECHA: 01-08-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 220801693362753796

Nro Matrícula: 50N-740826

Pagina 1 TURNO: 2022-420293

Impreso el 1 de Agosto de 2022 a las 12:04:41 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: 15-09-1983 RADICACIÓN: 83109620 CON: DOCUMENTO DE: 05-11-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0131SFSKCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOS ROSALES, LOTE DE TERRENO QUE HACE PARTE DEL DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO LOS DURAZNOS Y LINDA: NORTE, SERVIDUMBRE DE ENTRADA DE 3 METROS, DEL MEDIO CON TERRENOS DE CARLOS TORRES Y EN 33.40 METROS, ORIENTE, CON TERRENOS DE CECILIA DE RAMIREZ, EN 30 METROS, SUR, CON TERRENOS DE LUIS FELIPE YOPASA, EN 33.40 METROS; Y OCCIDENTE, CON TERRENOS DE LA VENDEDORA, EN 30 METROS.—

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE MARIA DEL CARMEN GUERRERO DE FIQUITIVA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MIGUEL GUERRERO POR ESCRITURA N.4451 DEL 10 DE JULIO DE 1.959 NOTARIA 5A. BOGOTA R 482 N.7476B.—

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 140B 101B 37 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION LOTE LOS ROSALES LOS ROSALES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-10-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4398 del 30-09-1963 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUERRERO DE FIQUITIVA MARIA DEL CARMEN

CC# 20949984

A: GUERRERO ROSA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-09-2021 Radicación: 2021-64584

Doc: ESCRITURA 1823 del 29-05-2021 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$804,897,600

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUERRRO DE ALDANA ROSA

CC# 20200499



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

Certificado generado con el Pin No: 220801693362753796

Nro Matrícula: 50N-740826

Pagina 2 TURNO: 2022-420293

Impreso el 1 de Agosto de 2022 a las 12:04:41 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: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIENTO40 APARTAMENTOS NIT 8300538122

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-09-2021 Radicación: 2021-64584

Doc: ESCRITURA 1823 del 29-05-2021 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA CERRADA CON CUANTIA DETERMINADA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIENTO40 APARTAMENTOS NIT.8300538122

A: FIQUITIVA GUERRERO GLORIA ROCIO	CC# 35499980
A: FIQUITIVA GUERRERO NELLY AZUCENA	CC# 35503934
A: GUERRRO DE ALDANA ROSA	CC# 20200499



ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-09-2021 Radicación: 2021-64590

Doc: ESCRITURA 3366 del 31-08-2021 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EP.1823 DE 29-05-2021 NOT 19 BTA EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE EL AREA

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

A: FIQUITIVA GUERRERO GLORIA ROCIO	CC# 35499980
A: FIQUITIVA GUERRERO NELLY AZUCENA	CC# 35503934
A: GUERRRO DE ALDANA ROSA	CC# 20200499
A: GRUPO SOLERIUM S.A.	NIT# 9002514011

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-05-2022 Radicación: 2022-35778

Doc: ESCRITURA 048 del 01-03-2022 NOTARIA UNICA de YACOPI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

C.M.E.P.NO.1823 DEL 29-05-2021 OTG NTA 19 DE BGTA.

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

DE: FIQUITIVA GUERRERO GLORIA ROCIO	CC# 35499980
DE: FIQUITIVA GUERRERO NELLY AZUCENA	CC# 35503934
DE: GUERRRO DE ALDANA ROSA	CC# 20200499

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIENTO40 APARTAMENTOS X NIT.830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 Fecha: 18-08-2007

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220801693362753796

Nro Matricula: 50N-740826

Pagina 3 TURNO: 2022-420293

Impreso el 1 de Agosto de 2022 a las 12:04:41 PM

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

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

DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-11382 Fecha: 25-01-2022
C2021-11382. SABC. SECCION PERSONAS ADQUIRENTE CORREGIDO VALE DE ACUERDO AL TITULO. ART. 59 LEY 1579/12.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-11382 Fecha: 25-01-2022
C2021-11382. SABC. COD. DE NATURALEZA JURICA, SECCION PERSONAS DEUDOR Y ACREEDORAS CORREGIDOS Y COMENTARIO INCLUIDO VALE DE ACUERDO AL TITULO. ART. 59 LEY 1579/12.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-420293

FECHA: 01-08-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 220801923662753795

Nro Matrícula: 50N-20205322

Pagina 1 TURNO: 2022-420295

Impreso el 1 de Agosto de 2022 a las 12:04:42 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: 13-12-1994 RADICACIÓN: 1994-82941 CON: ESCRITURA DE: 13-12-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0131SFRUCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3956 de fecha 19-11-94 en NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA LOTE CALLE 141 #101 A-51 con area de 513.87 MT2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

GUERRERO DE FIQUITIVA MARIA DEL CARMEN ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A GUERRERO DE ALDANA ROSA POR ESC.3621 DEL 29-0775 NOTARIA 9 BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0112572 ESTA POR COMPRA A GUERRERO R. DE FIQUITIVA MARIA DEL CARMEN POR ESC.826 DEL 27-03-67 NOTARIA 8 BOGOTA.OTRA PARTE POR COMPRA A GUERRERO MIGUEL POR ESC.4451 DEL 10-07-59 NOTARIA 5 DE BOGOTA REGISTRADA EL 22-07-59 AL FOLIO 050-0293325.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 140B 101B 51 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 141 #101 A-51 LOTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20150542

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-12-1994 Radicación: 1994-82941

Doc: ESCRITURA 3956 del 19-11-1994 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUERRERO DE FIQUITIVA MARIA DEL CARMEN

CC# 20949984

A: FIQUITIVA GUERRERO GLORIA ROCIO

CC# 35499980 X

A: FIQUITIVA GUERRERO NELLY AZUCENA

CC# 35503934 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-09-2021 Radicación: 2021-64584

Doc: ESCRITURA 1823 del 29-05-2021 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$804,897,600

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 220801923662753795

Nro Matrícula: 50N-20205322

Pagina 2 TURNO: 2022-420295

Impreso el 1 de Agosto de 2022 a las 12:04:42 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

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

DE: FIQUITIVA GUERRERO GLORIA ROCIO CC# 35499980

DE: FIQUITIVA GUERRERO NELLY AZUCENA CC# 35503934

A: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIENTO40 APARTAMENTOS NIT 8300538122

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-09-2021 Radicación: 2021-64584

Doc: ESCRITURA 1823 del 29-05-2021 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA CERRADA CON CUANTIA DETERMINADA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIENTO40 APARTAMENTOS NIT 8300538122

X

A: FIQUITIVA GUERRERO GLORIA ROCIO

CC# 35499980

A: FIQUITIVA GUERRERO NELLY AZUCENA

CC# 35503934

A: GUERRRO DE ALDANA ROSA

CC# 20200499

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-05-2022 Radicación: 2022-35778

Doc: ESCRITURA 048 del 01-03-2022 NOTARIA UNICA de YACOPI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

C.M.E.P.NO.1823 DEL 29-05-2021 OTG NTA 19 DE BGTA.

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

DE: FIQUITIVA GUERRERO GLORIA ROCIO CC# 35499980

DE: FIQUITIVA GUERRERO NELLY AZUCENA CC# 35503934

DE: GUERRRO DE ALDANA ROSA CC# 20200499

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIENTO40 APARTAMENTOS

X NIT.830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 Fecha: 18-08-2007

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: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-11384 Fecha: 25-01-2022

C2021-11382. SABC. SECCION PERSONAS ADQUIRENTE CORREGIDO VALE DE ACUERDO AL TITULO. ART. 59 LEY 1579/12.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-11384 Fecha: 25-01-2022

C2021-11382. SABC. COD. DE NATURALEZA JURICA, SECCION PERSONAS DEUDOR Y ACREEDORAS CORREGIDOS Y COMENTARIO INCLUIDO VALE DE ACUERDO AL TITULO. ART. 59 LEY 1579/12.



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

Certificado generado con el Pin No: 220801923662753795

Nro Matrícula: 50N-20205322

Pagina 3 TURNO: 2022-420295

Impreso el 1 de Agosto de 2022 a las 12:04:42 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

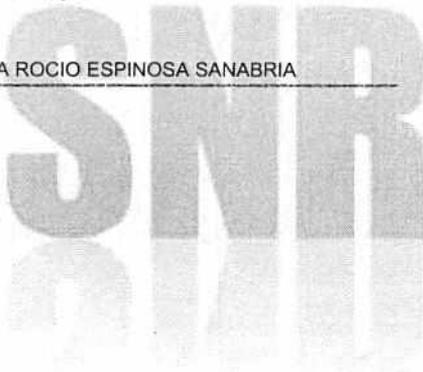
USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-420295

FECHA: 01-08-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

7

**PROMESA DE COMPRAVENTA
FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS**

Comparecieron: **A) JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ** mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.149.549, expedida en Usaquén, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **GRUPO SOLERIUM S.A.**, en su calidad de Representante Legal, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número tres mil quinientos uno (3.501) del once (11) de Noviembre de dos mil ocho (2.008) de la notaría cuarenta y siete (47) de Bogotá, identificada con el número 900.251.401-1, sociedad que en adelante y para los efectos el presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

B) EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):

NOMBRE	C.C.	DE	ESTADO CIVIL	TEL.	DIR.	EMAIL	% PARTICIPACIÓN

Declaramos que hemos celebrado el contrato de promesa de compraventa, que se registrará por las siguientes cláusulas previo los siguientes antecedentes:

ANTECEDENTES

1. Que la sociedad **GRUPO SOLERIUM S.A.**, tiene planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado **CIENTO40**, que será un edificio ubicado en la ciudad de Bogotá en la **CALLE 140B # 101B – 61, CALLE 140 B # 101B – 37 y CALLE 140B # 101B 51** y se construirá sobre un terreno en mayor extensión identificado con los folios de matrícula inmobiliaria No. **XXXXX**
2. Que mediante documento privado se celebró el contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA** para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS**, el cual para todos los efectos se identificara con el NIT **830.053.812 – 2** y se llevó a cabo la transferencia de dominio a título de fiducia del inmueble identificado con las matrículas inmobiliarias **XXXXXX** de la oficina de Registros públicos de Bogotá Zona Norte.
3. Que los Fideicomitentes son:

FIDEICOMITENTE GERENTE	GRUPO SOLERIUM S.A.
FIDUCIARIA	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

4. Que el Proyecto **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS** se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad administrativa, técnica y financiera del Fideicomitente Gerente, es decir **GRUPO SOLERIUM S.A.**

5. **LOTE EN MAYOR EXTENSION.** El bien descrito en la cláusula primera hace parte del **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS**, será construido así: **XXXXXXXXXXXX**

TRADICIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA declara que el inmueble descrito en la cláusula primera fue adquirido por constitución de Fiducia Mercantil de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS**, tal y como consta en el documento privado contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria celebrado entre el Fideicomitente Gerente Y Fiduciaria Alianza S.A.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA- OBJETO. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el derecho de dominio y posesión a favor de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y este(os) a su vez se obligan a comprar el siguiente Inmueble: **APARTAMENTO xxx** que cuenta con un área construida de **xxx METROS CUADRADOS** y área neta privada de **xxx METROS CUADRADOS**; que hace parte del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS**, cuya descripción se encuentra contemplada en el plano (**anexo 3**) y listado de acabados(**anexo 1 Y 2**) a la presente promesa de compraventa y que hace parte integral de la misma. Los linderos definitivos del inmueble objeto de la presente promesa serán estipulados posteriormente en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO CIENTO40**.

PARAGRAFO PRIMERO- No obstante los linderos y el área determinada, de la presente venta se hace como cuerpo cierto, pero las partes señalan que las medidas han sido tomadas de los planos y linderos iniciales del conjunto, por lo cual desde ya aceptan un margen razonable de tolerancia respecto de eventuales modificaciones de su alineación definitiva, que se establece en un dos por ciento (2%) con referencia a las mediciones que aparecen en los planos y linderos ya citados que se anexan, en el **ANEXO 3** a la presente, para que hagan parte integral de la misma.

PARAGRAFO SEGUNDO. - Las partes manifiestan que no obstante hace parte de este contrato el diseño y plano(s) de que se habla en esta cláusula, ellos en razón de aspectos derivados del proceso constructivo y de su comercialización podrán ser objeto de variaciones o cambios en cuanto a ubicaciones y características generales, que no afectarán de manera sustancial el proyecto y/o la unidad residencial futura prometida, lo cual se extiende a las zonas comunes.

PARAGRAFO TERCERO. - **EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que el (los) inmueble(s) que promete(n) comprar, lo(s) ha (n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes, y que no tiene (n) salvedad alguna en cuanto a su localización y área y declara(n) su satisfacción al respecto.

PARÁGRAFO CUARTO. - Incluye la presente venta todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos: agua y luz, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento.

PARÁGRAFO QUINTO: Que las áreas construidas y privadas del(los) inmueble(s) arriba mencionadas, serán legalizadas de conformidad con la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO CIENTO40** que se viene adelantando ante la entidad competente, en ese documento se

protocolizarán mediante escritura pública los linderos de (los) referido(s) inmueble(s) contemplados en el plano anexo.

PARÁGRAFO SEXTO.- Que mediante la escritura pública QUE PERFECCIONE LA PRESENTE NEGOCIACION y sobre el apartamento adquirido, EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES) constituirá(n) patrimonio de familia inembargable, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de sus hijos menores que tiene(n) o los que llegare(n) a tener, en obediencia al artículo 3 de la Ley 70 de 1931, en concordancia con el artículo 60 de la Ley 9 de 1989, modificada por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991, en el sentido de indicar que el patrimonio de familia es embargable, no solo por quienes indica la Ley 9 de 1989, sino también por las entidades que financien la adquisición de la Vivienda de Interés Social, al adquirirse el inmueble con la figura de Subsidio Familiar otorgado por Caja de Compensación.

CLÁUSULA SEGUNDA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL La enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal al que se someterán, sino al derecho de copropiedad que para ellos señalará el reglamento sobre los bienes comunes del “PROYECTO CIENTO40 - PROPIEDAD HORIZONTAL”, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento del CIENTO40, el cual se encuentra en trámite y del cual se dará copia a la administración de la copropiedad una vez sea elevado a escritura pública en los términos de ley. El reglamento de propiedad horizontal será inscrito en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad a los folios de matrículas inmobiliarias en mayor extensión No xxxxxx.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La entrega del(los) inmueble(s) como unidad(es) privada(s) incluirá la de los bienes comunes del Proyecto, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del inmueble, en cuanto a las zonas comunes generales del conjunto se entregarán cuando se haya completado el 51% del coeficiente de unidades privadas registradas de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará(n) desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona esta negociación y/o entrega real y material de los inmuebles, sujeto(s) al régimen de propiedad horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el Proyecto, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora que el Constructor del “FIDEICOMISO CIENTO 40 APARTAMENTOS” sólo pagará las expensas sobre las unidades no vendidas una vez se entregue en forma definitiva el proyecto y las áreas comunes a los copropietarios. En consecuencia, antes de la entrega definitiva se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han recibido las unidades. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

declara(n) así mismo, aceptar el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el “FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS”

PARÁGRAFO TERCERO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), una vez firmada la respectiva escritura pública de compraventa, pagará(n), en la proporción que le(s) corresponda, las primas que ocasionen los seguros que amparen el Conjunto.

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) acepta de antemano toda modificación que EL PROMITENTE VENDEDOR haga al reglamento de propiedad Horizontal hasta la firma de la escritura pública de compraventa prometida, la cual se obliga a comunicar a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO QUINTO: Una vez suscrita la escritura de compraventa toda reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Patrimonio autónomo FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS, tendrá que someterse a lo previsto en la Ley 675 de 2001 y a lo dispuesto en el reglamento, cumpliendo las mayorías y quórum que se exige, previa la conformación de la asamblea de copropietarios, salvo las excepciones que se consagren al citado reglamento de propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEXTO. - A) FIDEICOMITENTES el FIDEICOMITENTE GERENTE y CONSTRUCTOR único, la sociedad GRUPO SOLERIUM S. A. El inmueble fue aportado al patrimonio autónomo XXXXX

PARÁGRAFO SEPTIMO. El inmueble objeto del presente contrato se denomina como VIVIENDA DE INTERES SOCIAL en los términos de las Leyes 9a. de 1.989, 49 de 1.990, 3a. de 1.991, 388 de 1.997 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman y por tal razón su valor no excederá el equivalente a **150 SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**. al año en que se suscribirá la escritura pública de compraventa que El (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) pagará(n) a favor del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS** con base en el plan de pagos el cual hace parte integral del presente contrato; Por lo que entienden y así lo aceptan, que el valor propuesto en el plan de pagos corresponde a una proyección que podrá tener variaciones dependiendo del valor que fije el gobierno al salario mínimo para el momento de la escrituración. Así mismo aceptan y conocen que el valor aproximado a que se hace referencia en el anexo de pagos sirve para efectos de efectuar el pago de la cuota Inicial del Inmueble, entendiendo que el saldo podrá variar en razón al valor que el Gobierno Nacional le asigne al SMLV al momento de la escrituración

PARÁGRAFO OCTAVO- Tanto LA PARTE VENDEDORA como LA PARTE COMPRADORA declaran conocer y aceptar que el proyecto de vivienda del cual es parte el bien objeto de venta, es de conformidad con las normas vigentes catalogado como Vivienda de Interés Social.

CLÁUSULA TERCERA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. - GRUPO SOLERIUM S.A. garantiza que no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles mencionados en el presente contrato y que tiene el dominio y la posesión de ellos, y declara que los entregará libres de registro, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentran sometidos. En cuanto a hipotecas, soportará una de mayor extensión que se constituirá a favor de una entidad financiera y la cual será debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión No. **XXXXXX** Hipoteca que se cancelará en la proporción

que les corresponde a los inmuebles prometidos en venta, junto con la escritura pública de compraventa que perfeccione la presente promesa de compraventa, hecho este que acepta(n) expresamente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO.- A partir de la fecha de escritura pública establecida en el presente documento, será(n) de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial según lo establecido por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989 a la fecha de escritura.

PARÁGRAFO TERCERO: El CONSTRUCTOR saldrá a el saneamiento de los VICIOS REDHIBITORIOS, se hará responsable si los inmuebles perecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que el CONSTRUCTOR haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del código civil colombiano, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de la entrega del inmueble prometido en venta. Sin perjuicio de lo establecido en la ley.

CLÁUSULA CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio convenido por las partes para el Inmueble objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa corresponde al equivalente a ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales vigentes al año en que se suscribirá la escritura pública de compraventa Que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) en la(s) fecha(s) pactada(s) en esta cláusula a EL PROMITENTE VENDEDOR, mediante consignación a ALIANZA FIDUCIARIA al encargo fiduciario número XXXXX, en cualquiera de los siguientes Bancos: Bancolombia, Banco Colpatria, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco de Bogotá y Banco AV VILLAS, en cumplimiento del contrato por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS el documento privado contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria celebrado entre el Fideicomitente Gerente Y ALIANZA FIDUCIARIA el cual declaran conocer y aceptar. Una vez **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** efectúe(n) la consignación de cualquier pago, el día hábil siguiente a que ello ocurra, deberá remitir al correo electrónico XXXX la consignación de la entidad en que se hizo. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, como, por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causara a favor del **PROMITENTE COMPRADOR** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto. El precio acordado para la compraventa será la suma XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y se cancelará de la siguiente manera:

- A. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, como cuota inicial de la cual será cancelada así:
 - a. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX declara haber recibido a plena satisfacción.
 - b.) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX moneda legal colombiana que cancelará(n) el día XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con Recursos propios.

- c.) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXX moneda legal colombiana que cancelará(n) el día XXXXXXXXXXXXXXXX con Recursos propios
- d.) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXX moneda legal colombiana que cancelará(n) el día XXXXXXXXXXXXXXXX con Recursos propios
- e.) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXX moneda legal colombiana que cancelará(n) el día XXXXXXXXXXXXXXXX con Recursos propios
- f.) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXX moneda legal colombiana que cancelará(n) el día XXXXXXXXXXXXXXXX con Recursos propios
- g.) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXX moneda legal colombiana que cancelará(n) el día XXXXXXXXXXXXXXXX con Recursos propios
- h.) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXX moneda legal colombiana que cancelará(n) el día XXXXXXXXXXXXXXXX con Recursos propios.
- i.) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXX moneda legal colombiana que cancelará(n) el día XXXXXXXXXXXXXXXX con Recursos propios
- B. La suma de xxxxxx, por concepto de **Subsidio** pagaderos en plazo no mayor a dos (2) meses contados a partir de la fecha de la firma de Escritura Pública, con el producto de un subsidio que tiene aprobado EL PROMITENTE COMPRADORA ante **LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR xxxxx**, cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a LA SOCIEDAD VENDEDORA, conforme a lo dispuesto en el Decreto 975 del 31 de Marzo de dos mil cuatro (2004) y modificado parcialmente por el Decreto 2190 del 12 de Junio de dos mil nueve (2009) y sus posteriores reformas y adiciones.
- C. La suma de xxxxxx, por concepto de **Subsidio** pagaderos en plazo no mayor a dos (2) meses contados a partir de la fecha de la firma de Escritura Pública, con el producto de un subsidio que tiene aprobado EL PROMETIENTE COMPRADORA ante **EL SUBSIDIO CONCURRENTE**, cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a LA SOCIEDAD VENDEDORA, conforme a lo dispuesto en el Decreto 975 del 31 de Marzo de dos mil cuatro (2004) y modificado parcialmente por el Decreto 2190 del 12 de Junio de dos mil nueve (2009) y sus posteriores reformas y adiciones.
- D. El saldo líquido que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a tramitar oportunamente y a obtener ante la entidad financiera, que corresponde la suma de XXXXXXXXXXXXXXXX que pagará(n) **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca, con el producto de un préstamo en la entidad financiera aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia en este caso , a cuyo favor constituirá hipoteca abierta de primer grado, junto con la escritura de compraventa que perfecciona este contrato, cuyo trámite y desembolso deberá hacerse de acuerdo con las estipulaciones que se señalan.

10

PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO XXXX DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS – PROYECTO CIENTO40
ENCARGO FIDUCIARIO NÚMERO XXXXX

- E. Los 150 salarios mínimos corresponden al año en que se suscribirá la escritura pública de compraventa que El (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) pagará(n) a favor del patrimonio autónomo denominado PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS con base en el plan de pagos el cual hace parte integral del presente contrato;
- F. Así mismo aceptan y conocen que el valor aproximado a que se hace referencia en el anexo de pagos sirve para efectos de efectuar el pago de la cuota Inicial del Inmueble, entendiéndose que el saldo podrá variar en razón al valor que el Gobierno Nacional le asigne al SMLV al momento de la escrituración.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si la cuota inicial se cancelará con el producto de las cesantías de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** estos se comprometen(n) a realizar los trámites respectivos hasta obtener su pago, el cual deberá ser cancelado a más tardar en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la presente promesa de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagara(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, con el producto de un Subsidio de Vivienda de Interés social, este(os) se obliga(n) a tramitar y obtener ante LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR o ENTIDAD OTORGANTE la postulación, suministrando la documentación completa para tal trámite del subsidio. Si en el curso de este trámite LA ENTIDAD OTORGANTE, exigiere otro documento, deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) fije la misma. En el evento anterior si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no diera(n) cumplimiento a los requisitos dentro de los plazos fijados, y/o no se obtuviera el desembolso por temas atribuibles a **(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, se le tendrá por incumplido el presente contrato con las facultades y consecuencias en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** que trata la cláusula Sexta del presente contrato. Por otra parte, en virtud de la asignación del Subsidio de Vivienda de Interés Social, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a cumplir lo establecido para la postulación, asignación y posterior desembolso del Subsidio de acuerdo a lo establecido en la Ley 1537 de junio 20 de 2012, y el Decreto 2190 de 2009 como sus reformas y adiciones. Así mismo, si la Caja de compensación Familiar, o ENTIDAD OTORGANTE del subsidio de vivienda familiar, no desembolsara el valor total del producto del Subsidio de Vivienda Familiar o lo realizara parcialmente, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cancelará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma total o el faltante del producto del Subsidio de Vivienda Familiar más intereses a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que el inmueble objeto de este Contrato, es una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en los términos de las Leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), Ley Cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1990), Ley Tercera (3ª) de Mil novecientos noventa y uno (1991), Ley trescientos ochenta y ocho (388) de Mil novecientos noventa y siete (1997), Ley ochocientos doce (812) de dos mil tres (2003) y al Decreto dos mil ciento noventa (2.190) de dos mil nueve (2009) y demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen; así mismo, el plan del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de Elegibilidad para efectos de la obtención del Subsidio de Vivienda familiar, de acuerdo al artículo tercero (3) de la Resolución ochocientos noventa y cinco (895) del diecisiete (17) de Mayo de dos mil once (2011).

PARÁGRAFO CUARTO: LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante si transfieren el derecho de dominio de la solución de

vivienda o dejan de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. Igualmente deben de restituir este subsidio cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio y entrega del mismo, o cuando se les compruebe que ha sido condenada por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. Lo anterior en concordancia con el artículo 21 de la ley 1537 de 2012. De acuerdo con la misma Ley; la persona que presente documentos o información falsa, con el objeto de que le sea adjudicado el subsidio de vivienda, quedará inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 30ª de la Ley 3ª de 1.991; Una vez vencido el plazo establecido de diez (10) años desde la fecha de transferencia, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

PARAGRAFO QUINTO. - Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagara(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con el producto de un préstamo hipotecario que solicitara(n) a una entidad reconocida en el sector financiero colombiano, estos se obligan(n) a presentar ante la respectiva entidad, la solicitud del crédito que se menciona en esta cláusula. En consecuencia, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberán iniciar los trámites necesarios mínimo con ciento cincuenta (150) días antes de la fecha fijada para la firma de la escritura pública de compraventa, de conformidad con el reglamento básico de crédito de esa entidad financiera y cumplir con todos los requisitos exigidos para tal efecto por dicha entidad, siendo su responsabilidad obtener el préstamo aludido, sin perjuicio de la colaboración que les pueda prestar **EL PROMITENTE VENDEDOR** en el trámite del mencionado crédito, sin que **EL PROMITENTE VENDEDOR** asuma por ello responsabilidad alguna con **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** ni se disminuya la responsabilidad de éste (os) en el procedimiento del debido trámite. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** autoriza(n) a la entidad financiera, para que el producto del citado crédito, sea pagado directamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en caso que la entidad financiera, les otorgara el crédito por una suma inferior a la solicitada, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de la respectiva comunicación **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) cancelar la diferencia entre el valor solicitado y el valor aprobado a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y convenir con ésta la forma de pago de la mencionada suma, mediante la firma del correspondiente otrosí a esta promesa de compraventa. Pago que deberá estar realizado para programar la fecha de firma de escritura que, en ningún caso, podrá exceder al plazo que se tiene para el otorgamiento de la misma, en el evento en que como consecuencia de la demora del trámite del crédito sea necesario postergar la fecha de la firma que perfecciona el presente contrato de igual manera se firmara otrosí a esta promesa de compraventa para reprogramar la firma de la escritura pública.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento que reunidos, por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, todos los requisitos exigidos por **LA ENTIDAD FINANCIERA**, ésta negare el

préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio previsto en la cláusula QUINTA por causas totalmente ajenas a la voluntad de EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho una vez recibida la certificación escrita de LA ENTIDAD FINANCIERA en que conste la negativa. Si dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la misma por parte del **PROMITENTE VENDEDOR, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se acerca(n) a cubrir con fondos propios el valor equivalente al préstamo negado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda en libertad de disponer del inmueble en forma inmediata, debiendo devolver las sumas abonadas por EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, sin intereses de ninguna naturaleza en un plazo de sesenta (60) días calendario, previa deducción de las sumas entregadas como arras.

PARÁGRAFO SEPTIMO. - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a entregar la carta definitiva de crédito, minuta de hipoteca en medio magnético y físico, la representación legal del banco con el que este solicitando el crédito y demás documentos requeridos por la notaria para la elaboración de la escritura pública de compraventa con ciento ochenta (180) días de antelación a la fecha aquí pactada para el otorgamiento de la escritura pública. En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cumpla(n) con lo anteriormente estipulado **EL PROMITENTE VENDEDOR** no autorizará el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y se entenderá como incumplimiento por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO OCTAVO- En los eventos anteriores si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** no diere(n) cumplimiento a los requisitos y/o plazos fijados, o suministrare(n) información falsa, reticente o ambigua o sin él lleno de requisitos legales, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial y se tendrá por incumplida la presente Promesa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO NOVENO.-Desde la fecha de entrega real y material de los inmuebles antes descritos, y hasta la fecha de pago o abono efectivo de cualquier saldo adeudado al **PROMITENTE VENDEDOR**, incluido el de LA ENTIDAD FINANCIERA y durante el plazo pactado de treinta (30) días de que trata el literal (B) de esta cláusula, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) al **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses de subrogación a la tasa máxima legal vigente, los cuales deberán ser cancelados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad y sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a este expresamente, saldo e intereses que serán garantizados con pagaré y letras.

PARÁGRAFO DÉCIMO: - En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el de LA ENTIDAD FINANCIERA, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) al **PROMITENTE VENDEDOR** intereses moratorios a la máxima tasa permitida en la ley comercial, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **EL PROMITENTE VENDEDOR** exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa de compraventa por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos, facultades y acciones a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. De igual forma los intereses cancelados por moras en las cuotas aquí pactadas serán de propiedad de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en ningún caso serán objeto de restitución,

situación que conoce y acepta **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, saldo e intereses que serán garantizados con pagaré o letras.

PARAGRAFO DÉCIMO PRIMERO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a cancelar de forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, timbres de pagarés, etc., le(s) cobre **LA ENTIDAD FINANCIERA** para tramitar o perfeccionar el crédito solicitado.

PARAGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: En caso de que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** quisiera(n) modificar la forma de pago pactada en la presente cláusula, deberá solicitarlo por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** en un término no inferior a sesenta (60) días antes de la fecha de firma de escritura pública que perfeccione el presente contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reservara el derecho de aceptar o no la solicitud, caso en el cual de ser aceptada, podrá plantear un costo financiero, que será adicionado al valor del inmueble, en caso de que en virtud de la nueva forma de pago, éste aplicase.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO. - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** faculta(n) al **PROMITENTE VENDEDOR** para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(los) y a favor de este último, sea que esta imputación se haga a intereses de mora o a capital de acuerdo con la Ley, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de una entidad financiera.

PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO. - No obstante, a la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.

CLÁUSULA QUINTA. - **ARRAS CONFIRMATORIAS PENALES.** - La suma del **30% sobre el precio total** de los inmuebles objeto de esta compraventa contenido en la cláusula quinta del presente contrato que corresponden a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, se entiende entregada a título de arras confirmatorias penales, de acuerdo con lo establecido en los artículos 1861 del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de incumplimiento de las cláusulas del presente contrato que se refieren al pago del precio, fecha de escritura y entrega del inmueble, las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras, sin necesidad de acudir a la vía judicial evento en el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda en libertad absoluta para vender el inmueble objeto de esta negociación y recibirá(n) el valor de las arras dobladas, cualquiera de los dos casos como consecuencia de la resolución del contrato originada en el incumplimiento del mismo. En caso de perfeccionarse la compraventa, las arras se imputaran al precio del bien.

CLÁUSULA SEXTA. - **OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** - **EL PROMITENTE VENDEDOR** otorgará la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida, el día **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a las **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en la Notaría **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** del Circulo Notarial de esta Ciudad. No obstante, la obtención de la aprobación del crédito a lo cual se obliga(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, junto con el estudio de títulos, avalúo y la minuta de la hipoteca deberá estar a más tardar, noventa (90) días antes del día pactado para el otorgamiento de la escritura pública. Si uno cualquiera de los requisitos anteriores no se cumpliere en el plazo mencionado por parte del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplida

la presente Promesa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Para el caso de la no obtención de la aprobación del crédito en el plazo estipulado en la cláusula precedente por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y no obstante que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentra facultado para terminar la presente promesa con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de los mismos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá optar por prorrogar o fijar un nuevo plazo para la obtención de dicha aprobación el cual no podrá ser superior a quince (15) días antes al otorgamiento de la escritura pactada en esta promesa, para lo cual deberá firmarse el otrosí correspondiente y siempre y cuando los documentos del crédito se hayan radicado dentro del término indicado en este mismo contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En todo caso, la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, siempre y cuando exista previa comunicación de este hecho, las partes se comprometen a firmar un Otrosí como mínimo ocho (8) días antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**. Así mismo, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ya que asumirá(n) todos los gastos generados por las modificaciones al presente contrato solicitadas por este último, tales como cuota de administración ordinaria y extraordinaria, servicios públicos, alistamiento, aseo, costos administrativos, impuestos prediales, impuestos de valorización y demás costos propios del inmueble, que se puedan generar con ocasión a la modificación de la fecha de otorgamiento de escritura pública arriba estipulada.

PARÁGRAFO TERCERO. - Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a suscribir la escritura pública que perfecciona la presente promesa de compraventa el día, hora y lugar convenido, se entenderá como incumplimiento y se aplicará a la parte incumplida el valor de la cláusula penal. No obstante, la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida sólo la otorgará **EL PROMITENTE VENDEDOR** si: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se encontrare(n) al día en cumplimiento de las obligaciones a su cargo, especialmente, en el pago de la totalidad del precio acordado para la compraventa de que trata la cláusula QUINTA de este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO. - De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, la Notaría XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de Bogotá autoriza a los representantes legales de la parte **PROMITENTE VENDEDOR** para suscribir la escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato fuera del despacho con posterioridad a la suscripción de la misma por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO QUINTO: **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa que perfeccionará este contrato siempre y cuando **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Haya(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación total de los recursos propios, la carta de aprobación del subsidio de vivienda de interés social, la aprobación del crédito para cancelar el saldo adeudado como la legalización del mismo ante el BANCO incluidas la firma del pagaré, constitución de seguros, etc. trámites que **EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR** declara(n) conocer, aceptar y cumplir. En caso contrario, la presente promesa de compraventa se entenderá

incumplida por parte de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR** quien(es) asumirá las consecuencias señaladas en este contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: si a la fecha de la programación de la firma de la Escritura Pública de transferencia del bien inmueble notificada por el **PROMITENTE VENDEDOR** la Escritura Pública de Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO CIENTO40, no ha sido posible el registro del instrumento público, se prorrogara hasta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** notifique al **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** la nueva fecha de firma de Escritura Pública del inmueble objeto de este contrato.

CLÁUSULA SEPTIMA: ENTREGA: **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta el día XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de acuerdo al reglamento de Propiedad Horizontal; salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, o en eventos tales como la falta de suministro oportuno de materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios de agua, energía eléctrica y gas por parte de las Empresas Distritales, huelgas del personal de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la Edificación, de sus contratistas o de sus proveedores, sin que haya lugar a cobro de perjuicio o indemnización alguna a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En dichos eventos, el plazo se prorrogará por ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito, o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas. El presente contrato de promesa de compraventa se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil. La fecha de entrega estipulada puede ser antes si las partes de común acuerdo así lo convienen.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse a discreción de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en caso de presentarse los eventos anteriormente descritos, previa comunicación de este hecho al **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - La entrega real y material del inmueble se hará constar en Acta suscrita por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presentase(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada anteriormente, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que el inmueble ha sido recibido a entera satisfacción por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desde la fecha de la escritura pública de compraventa, para lo cual se suscribirá un acta con testigos, y las llaves del inmueble serán dejadas en las oficinas de la administración.

PARÁGRAFO TERCERO. - Desde la fecha de entrega real y material del inmueble, será de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha estipulada en este mismo párrafo, sin perjuicio de lo establecido por la ley.

PARAGRAFO CUARTO. - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) cumplir en su totalidad las recomendaciones hechas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en el Manual Operativo

suministrado por el mismo al momento de la entrega del inmueble. Es una obligación de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento del objeto de compra del presente contrato, exonerando a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en caso de presentarse algún tipo de anomalías en el inmueble provenientes del uso indebido del mismo.

CLÁUSULA OCTAVA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR declara que el inmueble prometido en venta, no lo ha enajenado por acto anterior al presente y que tendrá el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, anticresis, usufructo y en general, libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal del **patrimonio autonomo FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS**, a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó. En cuanto a la Hipoteca de mayor extensión que se constituirá a favor de una entidad financiera, esta se cancelará en la proporción que le corresponde a los inmuebles prometidos en venta, junto con la escritura pública de compraventa que perfeccione la presente promesa de compraventa, hecho este que acepta(n) expresamente **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

CLÁUSULA NOVENA - IMPUESTOS Y SERVICIO. - EL PROMITENTE VENDEDOR Los inmuebles se entregarán con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía, redes telefónicas y redes de gas exigidos por las Autoridades Distritales, instalados y funcionando. Los derechos y trabajos de la red principal de entrada de los teléfonos al edificio serán por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR**. Los derechos de la línea telefónica privada correspondiente al inmueble objeto de la presente promesa, ya instalada en el inmueble, y los derechos del suministro de gas domiciliario, serán por cuenta exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en las instalaciones y el mantenimiento de los servicios de agua y alcantarillado, energía, teléfono y gas. Siempre y cuando no existan, medien actos imputables al constructor.

CLÁUSULA DECIMA - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga(n) a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa y que conoce(n) que se encuentra acorde con la Ley 675 de 2001 y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARAGRAFO PRIMERO. - El inmueble prometido en venta será destinado única y exclusivamente para vivienda, familiar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. - GASTOS. -Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados así:

- 1. Los gastos Notariales de compraventa, por partes iguales entre **EL(LOS) PROMITENTE(S)**

COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR.

2. El impuesto de registro y los derechos de registro de la compraventa serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
3. Los gastos que ocasione el timbre del presente contrato de promesa de compraventa si llegare a generarse, serán pagados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
4. Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de **LA ENTIDAD FINANCIERA** serán de cuenta exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
5. Los gastos que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán cancelados por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO: Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá facilitar los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la oficina de registro para lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura aportará(n) los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante la entrega de cheque de gerencia en la oficina de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, o mediante consignación efectuada a la cuenta recaudadora determinada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** para tal fin.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. INTERVENCION EN LA CONSTRUCCION. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario. Que además deben constar por escrito

PARÁGRAFO. - Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** decide(n) ejecutar obras dentro del inmueble prometido en venta, los costos que éstas ocasionen serán de su cargo y será(n) el(los) único(s) responsable(s) de dichas obras y **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará eximido de cualquier responsabilidad a su cargo. Además, dichas obras solo podrán iniciarse una vez se hubiere efectuado la entrega real y material del inmueble.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA. - **EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** conoce y acepta la existencia del inmueble modelo del patrimonio FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS y se obliga a respetar las políticas de mercadeo y publicidad que **EL PROMITENTE VENDEDOR** desarrolle y a permitir el acceso a él durante toda la gestión de ventas del proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** acepta(n) que su inmueble sea entregado con especificaciones si no iguales si similares a la del Anexo 1 Y 2 de la presente promesa de compraventa, conservando la calidad de materiales y construcción informadas en sala de ventas. Es claro que los muebles y enseres que están en el video son elementos de decoración que pertenecen a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y que no hacen parte del inmueble objeto del contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO:**EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**manifiesta(n)que conoce(n) que hasta tanto se termine la construcción, enajenación y entrega del patrimonio autónomo FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS al cual pertenece el inmueble objeto de este contrato, permanecerá personal de obra, vehículos pesados, equipos para construcción y en general maquinaria utilizada para la labor constructiva y por lo tanto se obliga incondicionalmente a permitir el acceso de dicho personal, maquinaria, equipos, materiales y demás elementos necesarios para el desarrollo de la obra.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. - HURTOS. - A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo de las unidades individuales que le pertenecen, de los bienes y personas que ingresan al conjunto y/o unidad individual. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, no asumirá responsabilidad alguna por hurto(s), sustracción(es) de bien(es) o pérdida de elementos y/o cosas que ocurra(n) en las unidades individuales entregadas al **(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, bien sea por hechos ocurridos en las unidades individuales o en el conjunto residencial, así **EL PROMITENTE VENDEDOR** desempeñe el cargo de administrador provisional de la urbanización.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA: RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO.- El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona del(de los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; en caso del fallecimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR** o de alguno o algunos del(de los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el presente contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal 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 quién demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA: Los inmuebles objeto de la presente promesa serán destinados única y exclusivamente para vivienda familiar. Los parqueaderos para estacionar vehículos livianos, de acuerdo con su área, perímetro y altura, todo lo cual **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** declara conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA. - DESENGLOBE. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a realizar el desenglobe catastral de los inmuebles aquí prometidos en venta, con la última escritura de venta del inmueble del mencionado Proyecto.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. - POST VENTAS: **EL PROMITENTE VENDEDOR** para efectos de la garantía que otorgara sobre las unidades de vivienda que se vendan en el PATRIMONIO FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS se basarán en la siguiente distinción:

1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE.** **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** deberá dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible a la entrega del inmueble, para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** responda por ellos. No se aceptarán reclamos por carpintería metálica, Ventanería o vidrios o por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega.
2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE:** Respecto a este tipo de daños, operan dos garantías: a) Las garantías de , funcionamiento de cerraduras en puerta principal y puerta principal, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, , cierres de ventanas, , , serán atendidos a través de la **PROMITENTE VENDEDORA** por un periodo de tres (3) meses contados a partir de la entrega del inmueble. Vencido este plazo, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas. El plazo de tres (3) meses no se suspenderá por la falta de uso que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** haga al inmueble, entendiéndose que la garantía expira para **EL PROMITENTE VENDEDOR** vencido el plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrega, y b) La garantía respecto a las fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados partir de la entrega del inmueble. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** deberá llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** haga al inmueble,

entendiendo que la garantía expirara vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión.

PARÁGRAFO TERCERO: Toda reparación en ejercicio de la garantía debe ser solicitada 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 a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a éstos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en contrato correspondiente.

PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido o mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento 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 expirara si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para tal efecto.

PARÁGRAFO QUINTO: Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de esta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

PARÁGRAFO SEXTO: Todo lo mencionado con relación a las garantías operara siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, 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 in tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda y por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA. CESIÓN. - La cesión del presente contrato de promesa de compraventa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la persona cesionaria por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR y LA FIDUCIARIA.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. En el evento de que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, vaya a ser afectado a vivienda familiar, de conformidad con lo establecido en la Ley 258 de 1996 modificado por la Ley 854 de 2003, el promitente comprador se obliga a que el cónyuge o el compañero permanente comparezca a otorgar la escritura pública de compraventa prometida y consienta el gravamen hipotecario que debe constituir en virtud de lo previsto en la Cláusula Segunda de este documento

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA. – PATRIMONIO DE FAMILIA. Las partes aceptan, que el inmueble que se promete en venta se califica como vivienda de interés social de acuerdo a lo establecido el artículo 91 de la ley 388 de 1997 y que según lo estipulado en la ley 9 de 1989 en el su artículo 60; **EL PROMITENTE COMPRADOR** constituirá patrimonio de familia inembargable en la misma escritura pública por la cual se perfecciona el contrato de compraventa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES. Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un Otrosí, que deberá agregarse al presente documento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- MÉRITO EJECUTIVO. - El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes. Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

PARÁGRAFO. - En caso de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tenga que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y por consiguiente requerir los servicios de un profesional en derecho por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, este(os) último(s) se obliga(n) al pago de los honorarios profesionales correspondientes, incluidos los intereses respectivos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN. - El presente contrato de promesa de compraventa quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial y sin ningún valor el compromiso de compraventa en virtud de esta estipulación en los siguientes casos:

1. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no adelanta(n) las gestiones para la presentación de la solicitud de crédito a **LA ENTIDAD FINANCIERA**, en los términos estipulados en la cláusula QUINTA de esta Promesa.
2. En el evento que **LA ENTIDAD FINANCIERA** niegue a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el crédito solicitado o apruebe una suma inferior a la solicitada y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cancele(n) el saldo total dejado de aprobar o la diferencia resultante entre el valor solicitado y el valor aprobado hasta completar el precio total de esta compraventa.
3. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** incurre(n) por una o más veces en mora en el pago de una cualquiera de las sumas estipuladas en la cláusula QUINTA de la presente promesa.
4. En general, si una de las partes que interviene en esta negociación, incumpliere con cualquiera de las obligaciones que contrae mediante esta promesa.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En el caso consagrado en el numeral 1 (uno) de la presente cláusula, además de la resolución del contrato, habrá lugar a la aplicación de la cláusula penal a la parte que dé lugar al evento previsto. En el evento del numeral dos (2), habrá lugar a la aplicación de la cláusula penal para los eventos de incumplimiento previstos en la cláusula QUINTA de esta Promesa. En los eventos de los numerales dos, tres y cuatro (2, 3 y 4), además de la resolución del contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá optar por cobrar los intereses moratorios causados o por cobrar la cláusula penal. La aplicación de la cláusula penal se hará sin necesidad de requerimiento judicial al cual renuncian las partes expresamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR, HECHOS DE TERCEROS O CAUSAS NO IMPUTABLES AL PROMITENTE VENDEDOR. - Cuando se hayan presentado

circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros u otras causas no imputables al PROMITENTE VENDEDOR que no permitan continuar con el proyecto, tales como, la mora en el pago de los PROMITENTES COMPRADORES que lleguen a afectar el flujo financiero del proyecto, la suspensión o paralización de los créditos otorgados al constructor o la paralización de las obras por hechos de terceros sin la posibilidad de reanudarlas entre otras, el proyecto se suspenderá hasta que se cumplan las condiciones financieras necesarias para reanudarlo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - SOLUCION DE DIFERENCIAS. Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del presente contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en este contrato no estarán sometidas a la cláusula compromisoria precedente para lo cual las partes podrán acudir a la justicia ordinaria; las obligaciones que presten mérito ejecutivo de dar o hacer no estarán sometidas a la cláusula compromisoria.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - La Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la secretaria del Hábitat, mantendrá su competencia en los términos de ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - REPORTE A CENTRALES DE RIESGO.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(nos) a **GRUPO SOLERIUM S.A.** o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi(nuestro) comportamiento como cliente de la Entidad, el estado de las obligaciones a mi cargo que se desprenden del presente Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autorizo a **GRUPO SOLERIUM S.A.**, para consultar y solicitar información sobre mi comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del cliente.

Declaro que con la firma de la presente promesa de compraventa, acepto la autorización impartida por la presente cláusula y manifiesto conocer que la consecuencia derivada de la presente autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis(nuestras) obligaciones financieras.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Igualmente fijan las siguientes direcciones y teléfonos para efectos de recibir cualquier notificación o comunicación:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

16

PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO XXXX DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS – PROYECTO CIENTO40
ENCARGO FIDUCIARIO NÚMERO XXXXX

DIRECCIÓN: CARRERA 18 B No. 116-16 OFICINA 404

TELEFONO: 7551358 / 6294775

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):

DIRECCIÓN: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TELEFONO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

EMAIL: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PARAGRAFO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá(n) como obligación informar al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) el documento privado de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA para la constitución del patrimonio autónomo denominado **Patrimonio autónomo FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS** que se celebró entre CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA y El Fideicomitente Gerente.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - La presente promesa de compraventa reúne todas las obligaciones y derechos a los que se obligan las partes en el presente negocio.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente contrato en tres (03) ejemplares del mismo tenor en la ciudad de Bogotá, el día **31 de agosto de 2022** por las partes y ante dos testigos. Toda modificación al mismo, debe constar por escrito y estar firmada por las partes.

EL PROMITENTE VENDEDOR

JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ
C.C.79.149.549 de Usaquén
Representante Legal
Grupo Solerium S.A.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXXXXXXXXXX

Incluye anexos enunciados:

Anexo 1: ESPECIFICACIONES GENERALES.

Anexo 2: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y ACABADOS

Anexo 3: PLANOS

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXXXXXXXXXX

TESTIGOS

CC. N°

CC. N°

17

FORMATO DE CALIFICACION.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y

REGISTRO.

MATRICULA INMOBILIARIA:

REFERENCIA CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL PREDIO:

NOMBRE O DIRECCION:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO
ACTO

VALOR DEL

ESPECIFICACION

CODIGO

PESOS

164 – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO
DE COMPRAVENTA EN FIDUCIA MERCANTIL

\$

304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO ___

\$

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

164 – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO
DE COMPRAVENTA EN FIDUCIA MERCANTIL

IDENTIFICACION

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS

NIT # 830.053.812 – 2

A: _____

C. C. _____

En la ciudad de _____, república de Colombia, en la Notaría _____ del círculo de _____, cuyo Notario titular es _____ en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: compareció:

1) **FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué, quien actúa en su condición de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 545 del 11 de febrero de 1986 otorgada en la Notaría 10ª del Círculo Notarial de Cali. El fideicomiso CIENTO40 APARTAMENTOS, fue constituido mediante documento privado de fecha 21 de mayo de 2021 identificado con el número de **NIT 830.053.812 – 2**, quien(es) en el texto de este instrumento público se denominará(n) **EL FIDEICOMISO**

2) **JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.149.549, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **GRUPO SOLERIUM S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública tres mil quinientos uno (3501) de fecha once (11) de noviembre de dos mil ocho (2008), Otorgada en la Notaria Cuarenta y Siete (47) de Bogotá D.C., inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el día doce (12) de noviembre de dos mil ocho (2008) bajo el número 01255398 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., todo lo cual lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por una parte, y por la otra:

3) _____, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____ de estado civil _____ quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente **Transferencia de**

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha (21) veintiuno de mayo de dos mil veintiuno (2021), se suscribió entre GRUPO SOLERIUM S.A., en calidad de FIDEICOMITENTE, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de FIDUCIARIO, un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **CIENTO40 APARTAMENTOS**.

CONSIDERACION SEGUNDA: Que en la actualidad EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del FIDEICOMISO **CIENTO40 APARTAMENTOS** es la sociedad GRUPO SOLERIUM S.A.

CONSIDERACION TERCERA: Que para la constitución del referido patrimonio autónomo fue transferido el derecho de dominio los sobre inmuebles identificados con las Matriculas Inmobiliarias números 50N – 20205319; 50N – 740826 y 50N – 20205322 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

CONSIDERACIÓN CUARTA: EL(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES), posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por la suscripción de la carta de instrucciones o encargo fiduciario para el Patrimonio Autónomo denominado **CIENTO40 APARTAMENTOS** respecto de la unidad objeto de transferencia a título de compraventa efectuada por este instrumento.

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la **Transferencia de Dominio que a Título de compraventa** se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS** transfiere a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) ,** a Título de Compraventa, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: -----

APARTAMENTO: INCLUIR DENOMINACIÓN Y LINDEROS DEL (LOS) INMUEBLE

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres.

PARAGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO:- No obstante la mención de área, cabida y linderos del inmueble, se transfiere como cuerpo cierto.

PARAGRAFO TERCERO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

PARAGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR otorgará las siguientes garantías: la estabilidad de la obra por diez (10) años y para acabados un (1) año de conformidad con el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011

SEGUNDO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el proyecto _____, del que forman parte las unidades de propiedad separada objeto de este contrato fue sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, según escritura pública número _____ de _____ de _____ de la Notaría _____ de _____, registrada en la Oficina del Registro de Instrumentos Públicos de _____ debidamente inscrito a Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de _____ y cuyos linderos son los siguientes:

AGREGAR LINDEROS DEL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN.

TERCERO. TRADICION. a) Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a CREDICORP CAPITAL S.A. . como vocera del fideicomiso **CIENTO40 APARTAMENTOS** por transferencia de dominio que a Título de Fiducia Mercantil le hiciera _____ mediante la escritura pública número

b) La construcción del proyecto _____, por levantarla la sociedad _____, en su condición de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con sujeción a la licencia de construcción número _____ de fecha _____ expedida por la Curaduría Urbana número _____ y Resolución Número _____ de fecha _____ expedida por la misma entidad y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual el representante legal compareciente en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

c) Posteriormente, por escritura pública número _____ (_____) se englobaron los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de _____ Zona _____, surgiendo el folio de matrícula en mayor extensión número _____.

CUARTA. VALOR DE LOS APORTES El valor total de los aportes para la adquisición de las unidades objeto de esta transferencia, es la suma de _____ (\$)) moneda corriente, cancelada de la siguiente manera:

a) La suma de _____ PESOS (\$)) moneda corriente, recibidos a la fecha por **EL FIDEICOMISO** a su entera satisfacción y de conformidad.

b) El saldo, es decir la suma de _____ PESOS (\$)) moneda corriente, con el producto de un crédito que **EL BANCO** _____ en adelante _____ le(s) ha aprobado a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** con garantía hipotecaria de primer grado sobre los inmuebles objeto de esta transferencia de dominio, en los términos y condiciones expresados en el contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento, crédito que será liquidado, una vez sea entregada a _____, la primera copia registrada de

expresa e irrevocablemente autorizan a _____ para que el crédito que le(s) ha sido otorgado, sea girado en la fecha de su liquidación, directamente a favor de **EL FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Si por cualquier circunstancia, _____ no desembolsa el crédito, a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, se constituirá(n) en deudor(es) de **EL FIDEICOMISO** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente instrumento público presta merito ejecutivo en contra de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes **renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria** que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

PARÁGRAFO CUARTO: El control de los ingresos a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS**, de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

QUINTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO**, en lo que le corresponde, manifiesta que los inmuebles que se transfieren por la presente escritura pública, no han sido enajenados o transferidos por acto anterior al presente, ni arrendados por escritura pública, ni dados en anticresis, uso, ó usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia, y gravámenes, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.

PARAGRAFO PRIMERO: En virtud a lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quedó obligado al saneamiento por evicción de los lotes de terrenos donde se levanta el Proyecto _____ e igualmente en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades

objeto del presente contrato se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones ya sean de orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha.

LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS concurrirán a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se reserve el derecho de repetir contra este si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.**

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, queda obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el proyecto _____ ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de esta ciudad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

SEPTIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMISO en lo que corresponde y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** hará entrega real y material de los inmuebles

PARÁGRAFO: No obstante la forma de entrega aquí pactada **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

OCTAVA: La unidad inmobiliaria se entregará dotada de los servicios públicos definitivos, conforme a lo preceptuado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1068 la cual preceptúa "(...)*la obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente ley, no podrán descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante Superintendente Bancario (...)*"

NOVENA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, radicó los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación No. _____ de fecha _____, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006.

DÉCIMA: COSTOS.- Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, y de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS**, por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES);**

Presente(s) EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), manifiesta(n) que:

1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción
2. Acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de

propiedad horizontal a que se haya(n)
sometido(s) los inmuebles y sus
modificaciones y se obliga(n) a acatarlo y

21

respetarlo en su totalidad.

4. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS**, respecto de la compraventa que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y la carta de instrucciones al mismo, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.

5. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la carta de instrucciones al **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS** que **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, celebró (aron).

6. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto _____, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

Presente **JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.149.549 expedida en Usaquén, obrando en nombre y representación legal de **GRUPO SOLERIUM S.A.**, sociedad que tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS**, manifestó:

1. Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción
2. Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Conjunto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley.
3. Que por lo dicho, declaran que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron



t: (571) 644 7700
f: (571) 616 2711

Cra. 15 No. 82 - 99
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C., 18 de agosto de 2022

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Ciudad

Referencia: FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS
Permiso de ventas matrícula 50N-20205319, 50N-20205322, 50N-740826

Asunto: COADYUVANCIA A LA SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, actuando en nombre y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con NIT. 860.531.315-3, Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Circuito Notarial de Cali, con domicilio en Bogotá D.C., República de Colombia, sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS identificados con NIT. 830.053.812-2, en su calidad de titular del derecho real de dominio de los inmuebles que conforman los citados fideicomisos, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación de los Inmuebles que conforman los citados fideicomisos, efectuada ante esa entidad por la sociedad GRUPO SOLERIUM S.A., para el proyecto CIENTO40 APARTAMENTOS.

Lo anterior, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 9 de la Ley 66 de 1968 que indica:

"Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario de los mismos deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas en interés del plan o programa que se autorice".

En consideración a lo anterior, de manera atenta se solicita a la Secretaría Distrital del Hábitat, proceder de conformidad y dar trámite a la solicitud elevada por la sociedad GRUPO SOLERIUM S.A.

Cordialmente,

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
C.C. 93.389.382 de Ibagué
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO CIENTO40 APARTAMENTOS

www.alianza.com.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

100

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: CIENTO40 APARTAMENTOS
 ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 141
 DIRECCIÓN: CALLE 140B # 101B - 61 // CALLE 140 B # 101B - 37 // CALLE 140B # 101B 51
 CONSTRUCTORA: GRUPO SOLERIUM S.A.
 FECHA (dd-mm-aa): 17 8 2022

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Cimentación profunda con Pilotes de 0.3 a 0.6 metros de diámetro con una profundidad de 18 a 25 metros.

Debe construirse también una placa maciza independiente por cada unidad estructural que absorba parte de la carga junto con los pilotes.

Muros pantalla contra los vecinos construídos.

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes Tornillo o Kelly de 0.3 a 0.6 metros de diámetro con una profundidad de 18 a 25 metros

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura en industrializado

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Mampostería a la vista, muros en concreto a la vista.

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Antepedechos de ventanas y cierre de ductos

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:

Bloque a la vista, muros en concreto a la vista.

Los halles de circulación en carraplast

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:

Ventaneria de correr en aluminio. Concreto visto, ladrillo, pañete y pintura.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Cerámica

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta liviana en fibrocemento

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Vaciadas en concreto acabado a la vista

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento metálico en la zona de entrada, fachada del proyecto resulta como cerramiento

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de reserva de agua potable de concreto vaciado impermeabilizado y desinfectado

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

 SI NO

1 con capacidad para 6 personas cada uno

3.2. VIDEO CAMARAS

 SI NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

 SI NO

3.4. PARQUE INFANTIL

 SI NO

3.5. SALÓN COMUNAL

 SI NO

3.6. GIMNASIO

 SI NO

3.7. SAUNA

 SI NO

3.8. TURCOS

 SI NO

3.9. PISCINA

 SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

 SI NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

 SI NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

 SI NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

 SI NO**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS****4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET

 SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta entamborada en melamina batiente

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Placa en concreto

4.2.2. HALL'S

Placa en concreto

4.2.3. HABITACIONES

Placa en concreto

4.2.4. COCINAS

Placa en concreto

4.2.5. PATIOS

NA

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Muros en concreto a la vista

4.3.2. HABITACIONES

Muros en concreto a la vista

4.3.3. COCINAS

Muros en concreto a la vista

4.3.4. PATIOS

Muros en concreto a la vista

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

Mesón de estufa en acero inoxidable

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

Mesón en acero Inoxidable

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

Se entrega como comodato con la empresa de Servicios Públicos Vanti

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

Lavadero en plástico

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

Baño enchapado en cerámica con g/e en cerámica

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

Enchapado únicamente la ducha

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

Espejo flotado

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.

Firma representante legal o persona natural

LICENCIA DE CONSTRUCCION
RESOLUCIÓN No 11001-5.21-0909
FECHA EXPEDICION: **8 AGO 2021** FECHA EJECUTORIA: **16 SEP 2021**

DIRECCIONES: CL 140 B 101 B 29 37 (ACTUAL), CL 140 B 101 B 51 (ACTUAL), CL 140 B 101 B 61 (ACTUAL)
EL CURADOR URBANO # 5 DE BOGOTA, D.C., MARIANO PINILLA POVEDA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS, LA LEY 810 DE 2003 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA.

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA UNA (1) EDIFICACIÓN DE TRES (3) Y CINCO (5) PISOS, DESTINADO A CIENTO CUARENTA Y UNA (141) UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (V.I.S) Y SOTANO, CON DIECISIETE (17) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, SIETE (7) PARA VISITANTES UNO (1) DE ELLOS HABILITADO PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y QUINCE (15) CUPOS PARA BICICLETAS. EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCIÓN(ES): CL 140 B 101 B 29 37 (ACTUAL), CL 140 B 101 B 51 (ACTUAL), CL 140 B 101 B 61 (ACTUAL), CON MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) # 050N20205319, 050N20205322, 050N740826, CON CHIP(S) # AAA0131SFRU, AAA0131SFSK, AAA0131SFUZ LOTE: 56 MANZANA: D URBANIZACIÓN: JAVA II SECTOR, LOCALIDAD SUBA, TITULAR(ES): FIQUITIVA GUERRERO NELLY AZUCENA NIT / CC: 35503934-, GUERRERO DE ALDANA ROSA IDENTIFICADO CON CC: 20200499-, FIQUITIVA GUERRERO GLORIA ROCIO IDENTIFICADO CON CC: 35499980-, CONSTRUCTOR RESPONSABLE: JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ, (CÉDULA: 79149549 MATRÍCULA: 25202-27319 DE CND). CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Decreto 399 de 2004 a. UPZ No:28 El Rincon b. SN: 3 c. Usos: UNIC d. Edific.: UNI
e. A. Actividad: Residencial f. Zona:Residencial con Actividad Económica en la Vivienda g. Tratamiento: Mejoramiento Integral h. Mod. Urb.: Complementaria
1.3 ZN RIESGO a. Remoción en Masa: NO APLICA b. Inundación: NO APLICA
1.4 MICRO-ZONIFICACIÓN 7 LACUSTRE 200

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS		2.2 ESTACION.			2.3 SECTOR DEMANDA	2.4 ESTR.	2.5 SIS. CONSTRUCTIVO
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA/TIPO	UN	P.Res	V-Pub	Bic.	EST-2	LOTEO INDIVIDUAL
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO APLICA	141	17	7	15	0	VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	3.4 ÁREAS CONSTRUIDAS	O. Nueva	Reconoc.	Ampl.	SUBTOT	Adec.	Modif.	Reforzam.	TOT
SOLERIUM	Vivienda Unifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Vivienda Bifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2 ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (M²)	Vivienda Multifamiliar	5,874.61	0.00	0.00	5,874.61	0.00	0.00	0.00	5,874.61
LOTE	2,024.41								
SOTANO	616.78	Comercio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	Oficinas - Servicios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1er PISO	1,395.14	Institucional - Dotacional	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	4,882.69	Industrial - Industrial	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3 TOTAL CONSTRUIDO	6,874.61	TOTAL INTERVENIDO:	6,874.61	0.00	0.00	6,874.61	0.00	0.00	6,874.61
LIBRE PRIMER PISO	629.27	GESTION ANTERIOR:			00.00	MT LINEALES DE CERRAMIENTO:			22.31
		TOTAL CONSTRUIDO:			6,874.61	DEVOLUCIÓN TOTAL:			242.09

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO	
a. No. PISOS HABITABLES	3/5	a. TIPOLOGÍA			i. ANTEJARDIN	
b. ALTURA EN MTS	7.2 Y 12 Y 0	b. AISLAMIENTOS			0 Mts. POR N/A	
c. SÓTANOS	1	c. POSTERIOR			N/A	
d. SEMISÓTANO	NO	d. POSTERIOR 2(*)			b. CERRAMIENTO	
e. No. EDIFICIOS	3	e. ENTRE EDIFICACIONES			Mts. 22.31 ALTURA N/A	
f. ETAPAS CONSTRUCCIÓN	1	f. EMPATES Y PATIOS			c. VOLADIZO	
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	NO	g. OTROS			d. RETROCESOS	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	NO				N/A	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.89					
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	N/A					

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	87.39	737.89
SERVICIOS COMUNALES	15.33	129.674
ESTACION ADICIONALE	N/A	N/A

4.5 ESTRUCTURAS

TIPO CIMENTACIÓN: PLACA MACIZA CON VIGAS DESCOLGADAS- PILOTES	GRADO DE DESEMPEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCT. BAJO
TIPO ESTRUCTURA: MUROS DE CONCRETO DMO	MÉTODO DE DISEÑO: DE LA RESISTENCIA ULTIMA
	ANÁLISIS SISMICO: ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO NSR10

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos	10	Memoria Cálculos Estructurales	3	Anexo Memoria de Cálculo	2
Memoria Revisión Independiente	1	Estudio de Suelos	1	Anexo Estado de Suelos	1
Planos Estructurales	73	Diseño de Elementos No Estructurales	1	Planos Elem. No Estructurales	3

6. PRECISIONES

EL ÁREA Y LINDEROS DE LOS PREDIOS DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA Y RETROCESO SEGÚN PLANO DE LOTEO S354/4-1.
HACE PARTE DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LA HOJA No 3 ANEXA.
EL PROYECTO PLANTEA UN MODELO DE VIVIENDA PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD.
SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3. ASESORÍA GEDTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.
DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO NACIONAL 019 DE 2012, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, TODA VEZ QUE A LA FECHA DE RADICACIÓN DE LA SOLICITUD NO SE ENCONTRÓ INSCRITA LA RESPECTIVA ANOTACIÓN EN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL PREDIO OBJETO DE LA SOLICITUD.
EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 602 Y DECRETO 803 DE 2007 - CARTILLA DE ANDENES, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.
DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AÉREAS ELÉCTRICAS Y DE TELÉFONOS.
VIGENCIA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE SU EJECUTORIA.
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 su notificación.

Firma Curador Urbano N° 5



ARQ. CONSTANZA PULECIO - M. P. N° 2570045791
ING. CAROLINA ALVARADO - M. P. N° 25202-117215 CND
JUR. PAOLA ALARCÓN MORENO - T. P. N° 269820 CSJ

LICENCIA DE CONSTRUCCION

RESOLUCIÓN No

11001-5-21-0909

FECHA DE RADICACIÓN

19-feb-21

FECHA EXPEDICION:

8 AGO 2021

FECHA EJECUTORIA:

16 SEP 2021

DIRECCIONES: CL 140 B 101 B 29 37 (ACTUAL), CL 140 B 101 B 51 (ACTUAL), CL 140 B 101 B 61 (ACTUAL)

6. Continuación PRECISIONES

ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE.

SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO".

REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE ACUERDO CON EL TITULO I DEL REGLAMENTO NSR-10, DECRETO 1203 DE 2017, INDICADOS EN LA LEY 1796 DE 2016 ARTICULO 4°.

EL PROYECTO CUENTA REVISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES, INDICADOS EN LA LEY 1796 DE 2016 ARTICULO 3°.

7. INFORMACION SOBRE IMPUESTOS

No. Impuesto	Fecha	Valor	Tipo
32010120631732	17-ago-21	30	Delineación

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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 público (Artículo 39, Numeral 1, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente, (Artículo 39, Numeral 3, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994, del hoy Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2820 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. (Artículo 39, Numeral 4, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015) y la Resolución Distrital 1115 de 2012 y 715 de 2013 que establecen los lineamientos Técnico - Ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el decreto 1077 de 2015.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, Artículo 39, Numeral 6, del Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015) y para edificaciones de los grupos de uso III o IV (Capítulos A.2, I.4 del NSR10) y en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos (Capítulos A.10, I.4 del NSR10).

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área (Artículo 39 Numeral 7, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015 y Título I del NSR10).

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 (Artículo 39 Numeral 8, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015) y Decreto 3102 de 1997.

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida (decreto 1077 de 2015), Ley 361 de 1997 y Decreto 1538 de 2005 y Leyes 1287 de 2009, 1346 de 2009 y 1618 de 2013.

Dar cumplimiento a las disposiciones vigentes contenidas en el Reglamento Colombiano de construcción sismorresistentes vigentes NSR10 (decreto 1077 de 2015). Especialmente en el diseño y construcción de elementos no estructurales, aspectos de medios de evacuación, vidrios y protección contra incendios en edificaciones Títulos A, J, K del NSR10, literales A.1.5.3.2, J.1.1.3) y Decreto Distrital 523 de 2010 por el cual se adopta la Microzonificación Sísmica de Bogotá).

El replanteo será de entera responsabilidad del constructor y de la supervisión técnica; éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos. (Título I del NSR10, literal I.2.4.6.a).

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Amenaza y Riesgo por la FOPAE Fondo de Prevención y Atención de Emergencias, deben consultar ante dicha entidad, las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. (Resolución Distrital 227 de 2006).

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre la salud pública, los cerros y los bosques, las rondas de los ríos, quebradas y canales, las chucuas y los humedales, los parques y jardines, el espacio público construido, la contaminación auditiva y sonora, los residuos sólidos y desechos, separación y reciclaje, y la disposición de escombros y desechos de construcción.

Se deben adoptar las medidas 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 979 de 2006 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud y el Decreto Distrital 446 de 2010.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente. (Artículo 2, Numeral 5, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los titulares del Impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

CONTROL DE CALIDAD



Anexo que hace parte de la RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-0909 DE 8 AGO 2021, en el cual se resuelven las objeciones y observaciones presentadas por escrito dentro de la solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total al expediente número 11001-5-21-0157 del 19 de febrero de 2021, en cumplimiento del Parágrafo del 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

ANTECEDENTES

Dentro del trámite de solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total radicado en este Despacho bajo el número 11001-5-21-0157 del 19 de febrero de 2021, presento observaciones al trámite el señor Omar de Jesus Tenjo, mediante escrito radicado bajo el número 21-5-00339 del 15 de abril de 2021, manifestando lo siguiente:

(...)

Tenga en cuenta un distanciamiento de 20 centímetros de mi propiedad ya que el edificio será de 5 pisos y puede causar daños a la misma puesto que ese tipo de cosas han pasado en otros lugares.

(...)"

Respecto a la observación, el proyecto se aísla tres metros (3.00 mts) costado sur a partir del nivel de terreno lo cual se evidencia en los planos arquitectónicos G03, G04, G05 y G06 del proyecto aprobado.

Es pertinente precisar que el Curador Urbano es solo el encargado de estudiar, tramitar y expedir las licencias de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole mediante la verificación al cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes sobre la documentación que este aporta, a través del otorgamiento de dichas licencias urbanísticas y no se encarga del control urbano. Por lo tanto el control urbanístico recae para la ciudad de Bogotá en las Alcaldías Locales y los entes policivos y de control urbanístico de la ciudad y no compete a la Curaduría Urbana.

En todo caso cuando se aprueba una licencia de construcción, se le hace conocer al titular, además de las obligaciones técnicas propias del proyecto, que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público (Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.2.6.1.2.3.6), y que el titular deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ésta, y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras. Poner en conocimiento a los titulares de la licencia de estas obligaciones, no implica que el Curador sea quien tenga que tomar las medidas para la obtención de los mecanismos tendientes a obtener la reparación de los posibles daños causados con la ejecución de una obra.

En cuanto a los daños que se puedan ocasionar al ejecutar la Construcción, son aspectos que corresponden al ámbito de la Responsabilidad Civil Extracontractual, que deben ser reparados por el agente causante del daño, situación que puede dirimirse en primera instancia mediante actuación policiva, para lo cual debe dirigirse a la Alcaldía local correspondiente, (Constitución Nacional Artículo 315, Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia de Bogotá D.C. Artículo 135 y subsiguientes) o ante la Jurisdicción ordinaria.

Anexo que hace parte de la RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-0909
DE 18 AGO 2021, en el cual se resuelven las objeciones y observaciones
presentadas por escrito dentro de la solicitud de Licencia de Construcción en las
modalidades de obra nueva y demolición total al expediente número 11001-5-21-
0157 del 19 de febrero de 2021, en cumplimiento del Parágrafo del 2.2.6.1.2.2.2 del
Decreto 1077 de 2015.

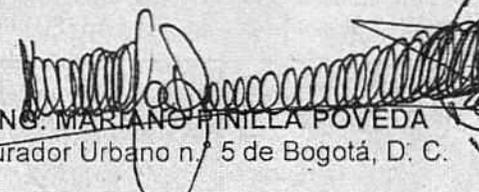
De igual manera, es preciso aclarar que las actas de conciliación son documentos que
entre las partes se puede obtener ante el respectivo inspector de policía (artículo 231 y

subsiguientes Ley 1801 de 2016), que no es requisito para la obtención de una Licencia
de Construcción de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, normas
que reglamenta el trámite y requisitos para las solicitudes de Licencias en sus
diferentes modalidades, y que en ningún aparte establecen una exigencia en este
sentido. Siendo este un acto que emana de la voluntad de las partes, no puede el Curador
Urbano establecer la firma de este documento como condición necesaria para
proceder a la expedición de la licencia cuando la ley no lo señala así.

En este orden de ideas, y teniendo en cuenta que las observaciones y/o objeciones
presentadas al proyecto no están llamadas a prosperar porque ya fueron ajustadas en el
proyecto y cumplen con las condiciones normativas exigidas para el caso en concreto,
éste Despacho encuentra viable y procedente expedir el presente acto administrativo.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Este anexo hace parte integral de la licencia de construcción RESOLUCIÓN
N.º 11001-5.21-0909 expedida el día 18 AGO 2021. Al
respecto es importante advertir a la persona constituida en parte que contra
esta Licencia de Construcción proceden los recursos de reposición ante el
Curador Urbano N.º 5 de Bogotá D. C. y de apelación ante el Subsecretario
Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, que deben interponerse en
los términos contemplados en el Código de Procedimiento Administrativo y
de lo Contencioso Administrativo.


INS. MARIANO PINILLA POVEDA
Curador Urbano n.º 5 de Bogotá, D. C. 