



SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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

1-2024-37431
RECEPCIÓN DE TRÁMITE DEL NÚMERO AL RESPONDER OTORGAR EL NÚMERO
Fecha: 2024-10-11 08:28:28
Asesor: 118-112 PLANOS
Asesor: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
Tipo: COPIA DE DOCUMENTOS ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
Origen: URBAN 72 S.A.S.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social URBAN 72 S.A.S.		Identificación NIT 901.574.879-8	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) GLADYS EDITH APONTE GOMEZ		4. Identificación del representante legal 40.029.007	
6. Dirección CR 47 A # 96 - 41 OF 608		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: contactenos@areacuadrada.com	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda URBAN 72 VIVIENDA MULTIFAMILIAR		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: 372 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AC 72 # 22 - 67		13 Localidad - UPZ Barrios Unidos - UPZ 98 LOS ALCAZARES	
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 66	
16. Licencia de urbanismo N/A		17. Licencia de construcción 11001-1-22-2974	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 2.273,42		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 12.424,56	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	
24. Chip(s) AAA0085LZZE		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-1776355	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 15-jun.-2026	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN 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 cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240166		FECHA 1.1 OCT 2024	
Gladys Edith Aponte Gómez Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		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: 05 NOV 2024 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 5 de la Resolución 927 de 2021.



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

Certificado generado con el Pin No: 2409261128101352349

Nro Matrícula: 50C-1776355

Página 1 TURNO: 2024-652328

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 11:47:48 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-03-2010 RADICACIÓN: 2010-8930 CON: ESCRITURA DE: 01-02-2010

CODIGO CATASTRAL: AAA0085LZZECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO FORMADO POR TRES (3) LOTES, CON UNA AREA SUPERFICIARIA DE: 2.273.4208 MTS2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA NO. 7305 DEL 01-12-2009, DE LA NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C. SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.--

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE: CHEVION PETROLEUMCOMPANY (ANTES CHEVRON TEXACO PETROLUM COMPANY) EFECTUO ENGLOBE DE TRES (3) LOTES DE TERRENO LO CUALES LOS ADQUIRIO ASI: EL DE LA CALLE 72 NO. 22-23 LOTE 4 POR COMPRA A RAUL CADENA CARO, ANA SILVA DE CADENA POR ESCRITURA NO. 1762 DEL 13-05 DE 1964 NOTARIA 10 DE BOGOTA REGISTRADO EL 15-06- DE 1964 AL FOLIO 1229276 EL OTRO LOTE EL DE LA CALLE 72 NO. 22-67, LOTE 5 AL 8, POR COMPRA A ADELINA ESCALLON DE LARIKN, LEONARDO ESCALLON DE APARICIO, CECILIA ESCALLON TERAN, POR ESCRITURA NO. 2377 DEL 26-07-DE 1960 NOTARIA 10 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 16-08-DE 1960 AL FOLIO 1229275 OTRA PARTE EL DE LA CALLE 72 NO. 22.23, LOTE 4 POR COMPRA A RAUL CADENA CARO, Y ANA SILVA DE CADENA POR ESCRITURA NO. 1762 DEL 13-05-DE 1964 NOTARIA 10 DE BOGOTA REGISTRADO EL 15-06-DE 1964 AL FOLIO 1229276.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AC 72 22 67 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION .

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1229274

50C - 1229275

50C - 1229276

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-02-2010 Radicación: 2010-8930

Doc: ESCRITURA 7305 del 01-12-2009 NOTARIA 47 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE (OTRO)

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2409261128101352349

Nro Matricula: 50C-1776355

Pagina 2 TURNO: 2024-652328

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 11:47:48 AM

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

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

A: CHEVRON PETROLEUM COMPANY(ANTES CHEVRON TEXACO PETROLEUM COMPANY)

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-02-2010 Radicación: 2010-8930

Doc: ESCRITURA 7305 del 01-12-2009 NOTARIA 47 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,985,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CHEVRON PETROLEUM COMPANY ANTES INDUSTRIAS TEXACO S.A.

NIT.860005223-9

A: LEASING BANCOLDX S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

NIT.800225385-9

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-10-2022 Radicación: 2022-95841

Doc: ESCRITURA 2018 del 18-10-2022 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: LEASING BANCOLDX S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL - NIT 800.225.385-9

A: BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A. BANCOLDX S.A.

NIT# 8001499236 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-10-2022 Radicación: 2022-95841

Doc: ESCRITURA 2018 del 18-10-2022 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$9,000,000

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

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

DE: BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A. BANCOLDX S.A.

NIT# 8001499236

A: ARABAR S.A.S.

NIT# 8090082814 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-09-2024 Radicación: 2024-73839

Doc: ESCRITURA 1000 del 24-07-2024 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$17,500,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ARABAR S.A.S.

NIT# 8090082814

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A NIT 800.142.383-7 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO URBAN 72 FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

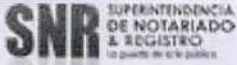
SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 02-02-2019



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

Certificado generado con el Pin No: 2409261128101352349

Nro Matrícula: 50C-1776355

Página 3 TURNO: 2024-652328

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 11:47:48 AM

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

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

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2000-3132 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.

NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-4901

Fecha: 07-04-2010

SE INCLUYE POR OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD, VALE.AGU/AUXDEL36/C2010-4901.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-652328

FECHA: 26-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

6

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

PARTES INTERVINIENTES

EL PROMITENTE VENDEDOR:

URBAN 72 S.A.S. sociedad comercial legalmente constituida, identificada con **NIT 901.574.879-8**, con domicilio principal en Bogotá, matrícula mercantil número 3497690 y representada legalmente por **GLADYS EDITH APONTE GOMEZ**, quien es mayor de edad y se identifica con cédula de ciudadanía número **40.029.007** de Tunja.

EL PROMITENTE COMPRADOR:

*** PERSONA NATURAL**

Primer Apellido		Segundo Apellido		Nombres	
Documento de Identidad	Número	Expedido en	Edad	Estado Civil	
Sociedad Conyugal Vigente Si No		Dirección Residencia		Teléfono	
E-mail		Dirección Oficina		Teléfono	Celular

Primer Apellido		Segundo Apellido		Nombres	
Documento de Identidad	Número	Expedido en	Edad	Estado Civil	
Sociedad Conyugal Vigente Si No		Dirección Residencia		Teléfono	
E-mail		Dirección Oficina		Teléfono	Celular

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

ANTECEDENTES DEL NEGOCIO

- a) Que EL PROMITENTE VENDEDOR está desarrollando por su cuenta y riesgo el **proyecto de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL denominado URBAN 72 (en adelante "El Proyecto")**, el cual está conformado por trescientos setenta y dos (372) apartamentos VIS distribuidos en dos (2) torres de siete (7) pisos.
- b) Que para poder llevar a cabo "El Proyecto", EL PROMITENTE VENDEDOR suscribió con la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. un **contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria** mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO URBAN 72 - FIDUBOGOTÁ (en adelante "El Fideicomiso")**, contrato que hace parte integral de la presente promesa.
- c) Que "El Fideicomiso" es el encargado de administrar los recursos con los que se desarrollará "El Proyecto", incluyendo los dineros que paguen las personas interesadas en adquirir las unidades privadas resultantes.

Teniendo conocimiento de los antecedentes mencionados anteriormente, las partes han decidido celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se registrá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa y como cuerpo cierto a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título, el pleno derecho de dominio y la posesión material que recae sobre el siguiente inmueble (en adelante "El Inmueble"):

PROYECTO	URBAN 72
APARTAMENTO	
ÁREA CONSTRUIDA	
ÁREA PRIVADA CUBIERTA	

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja constancia de que la descripción detallada de "El Inmueble", los linderos especiales, el coeficiente de copropiedad y las especificaciones de las zonas comunes de "El Proyecto" se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituirá de conformidad con la Ley 675 de 2001, lo cual es conocido por EL PROMITENTE COMPRADOR, quien desde ya se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones derivadas de dicho reglamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Es entendido que el área construida incluye los muros de fachada, medianeros, elementos estructurales, placas de entepiso y cubiertas; los cuales no podrán ser modificados teniendo en cuenta el carácter estructural de los mismos.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA URBAN 72

PARÁGRAFO TERCERO: El folio de matrícula inmobiliaria, la cédula catastral, el CHIP, la nomenclatura definitiva y el estrato de "El Inmueble" serán los que asignen las autoridades competentes, por lo que EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a realizar oportunamente los trámites que correspondan, pero no se hace responsable por los tiempos de respuesta de cada entidad.

PARÁGRAFO CUARTO: La destinación de "El Inmueble" será la que quede establecida en el reglamento de propiedad horizontal, en consonancia con el uso de suelo autorizado por las normas vigentes. Esta destinación no podrá ser variada por EL PROMITENTE COMPRADOR ni por sus causahabientes.

SEGUNDA. DEL PROYECTO EN GENERAL: Hacen parte del presente contrato los documentos titulados "**LISTADO DE ESPECIFICACIONES DE ZONAS COMUNES (ANEXO No. 1)**" y "**PLANO VERSIÓN 01 (ANEXO No. 2)**". Por lo tanto, EL PROMITENTE COMPRADOR acepta desde la suscripción de esta promesa que las especificaciones técnicas y de diseño de "El Proyecto" y de "El Inmueble" pueden sufrir variaciones que no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados.

En consecuencia, se deja constancia de que:

- a. Las dimensiones de muros, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo.
- b. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas y el material publicitario de "El Proyecto" son una representación artística por lo que se pueden presentar variaciones en los materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas.
- c. De igual forma, algunas características de "El Proyecto" podrán ser modificadas debido a exigencias que puedan formular las autoridades urbanísticas, por conveniencia, por razones de fuerza mayor o situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos.
- d. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce la ubicación del "El Proyecto" y que ha sido informado acerca de las especificaciones, calidades, condiciones, áreas y zonas comunes. Sin embargo, acepta que EL PROMITENTE VENDEDOR podrá realizar modificaciones, según se indicó en esta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes dejan constancia de:

- a) Que EL PROMITENTE VENDEDOR está desarrollando "El Proyecto" de acuerdo con la Licencia de Construcción contenida en el Acto Administrativo número 11001-1-22-2974 del treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022) expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá.
- b) Que la mencionada licencia de construcción podrá ser modificada las veces que sea necesario por razones técnicas y/o de conveniencia de "El Proyecto", además podrá ser prorrogada y revalidada.
- c) Que "El Inmueble" se entregará con acabados según las especificaciones que ha propuesto EL PROMITENTE VENDEDOR, los cuales se describen en los **ANEXOS No. 1 y 2**.
- d) Que una vez transferido y entregado "El Inmueble" EL PROMITENTE COMPRADOR, por su cuenta y bajo su propio riesgo, podrá llevar a cabo las adecuaciones que considere; sin embargo,

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA URBAN 72

expresamente se obliga a respetar los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y las limitaciones que establezca el reglamento de propiedad horizontal. Por consiguiente, EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá en ningún caso por las reformas o modificaciones que EL PROMITENTE COMPRADOR realice ni por eventuales daños derivados de dichas reformas.

- e) Que EL PROMITENTE VENDEDOR responderá exclusivamente por las especificaciones que propone para cada inmueble, así como por las especificaciones de las zonas comunes, según lo ofrecido y en el marco de las garantías legales a que haya lugar.
- f) Que EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que, con posterioridad a la transferencia y entrega de "El Inmueble", tanto EL PROMITENTE VENDEDOR como los potenciales compradores podrán ingresar libremente a la sala de ventas de "El Proyecto" y al apartamento modelo, por lo que se obliga a respetar y a no impedir en modo alguno el libre acceso a dichos lugares. Igualmente, EL PROMITENTE COMPRADOR acepta que EL PROMITENTE VENDEDOR y/o los promotores de venta por él autorizados podrán utilizar, sin ningún costo, espacios de las zonas comunes para llevar a cabo actividades de comercialización de las unidades privadas que falten por vender.
- g) Que EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de instalar en las zonas comunes vallas promocionales de "El Proyecto", sin costo alguno. Estos derechos los tendrá hasta que termine la comercialización de todas y cada una de las unidades privadas.
- h) Que los muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración que pertenecen a EL PROMITENTE VENDEDOR.
- i) Que durante la fase constructiva no se permitirá que EL PROMITENTE COMPRADOR acceda a "El Proyecto", con el fin de evitar accidentes o interferencias en el proceso de construcción.

TERCERA. DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN: La descripción del predio de mayor extensión en el que se está desarrollando "El Proyecto" es la siguiente: Globo de terreno ubicado en la Avenida Carrera setenta y dos (AC. 72) número veintidós – sesenta y siete (#22 – 67) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., el cual cuenta con un área de dos mil doscientos setenta y tres metros cuadrados con cuatro mil doscientos ocho decímetros cuadrados (2.273,4208 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes **linderos generales**: Por el norte en setenta y siete metros con treinta y seis centímetros (77.36 m) con la Calle setenta dos (Cl. 72) o Avenida. Por el oriente en veintidós metros con noventa y cinco centímetros (22.95 m) con la Carrera veintidós (Cr. 22) y en veinte metros (20.00 m) con los lotes números uno (1) y dos (2) de la misma manzana. Por el sur en veinticinco metros con sesenta centímetros (25.60 m) con el lote número dos (2), en veinticuatro metros con noventa y ocho centímetros (24.98 m) con terrenos de propiedad que fue de la sucesión de la señora María Luisa Rueda de Mariño y en veinticinco metros con cincuenta y ocho centímetros (25.58 m) con el lote número nueve (9). Por el occidente en veintidós metros con noventa y siete centímetros (22.97 m) con la Carrera veintitrés (Cr. 23) y en veinte metros (20.00 m) con los lotes nueve (9) y diez (10) de la misma manzana. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número 50C-1776355 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

8

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA URBAN 72

de Bogotá Zona Centro, la cédula catastral de mayor extensión número 71A 22 15 y el CHIP de mayor extensión AAA0085LZZE.

PARÁGRAFO PRIMERO: El predio de mayor extensión en el que se está desarrollando “El Proyecto” actualmente es propiedad del **FIDEICOMISO URBAN 72 – FIDUBOGOTÁ**, el cual lo adquirió a título de transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil en los términos de la escritura pública número mil (#1000) del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Cuarenta y dos (42) de Bogotá.

Por lo tanto, una vez terminada la construcción de “El Proyecto”, el mencionado fideicomiso, por cuenta e instrucción de EL PROMITENTE VENDEDOR, transferirá la titularidad del derecho de dominio que recaiga sobre “El Inmueble” a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR.

CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: “El Inmueble” se transferirá a EL PROMITENTE COMPRADOR libre de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que el predio en el que se está desarrollando “El Proyecto” se gravará con hipoteca a favor de la entidad financiera que otorgue el crédito constructor con el que se financiará parte de la construcción de “El Proyecto”. En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a cancelar el gravamen que recaiga sobre “El Inmueble” al momento de hacer la transferencia a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, tal como lo establece el artículo 17 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja constancia de que EL PROMITENTE COMPRADOR cuenta con las garantías legales, que comprenden entre otras, la de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor).

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:

Precio de “El Inmueble”	\$
	NOTA: Teniendo en cuenta que Urban 72 es un proyecto de vivienda de interés social, el precio final del inmueble será el equivalente a 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes del año en el cual se otorgue la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato. Este valor corresponde a una aproximación que se realiza de conformidad con la proyección estimada de incrementos al salario mínimo mensual. Sin embargo, el monto del salario mínimo mensual y su incremento anual será el que fije el Gobierno Nacional.
Valor total de la cuota inicial	\$

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

Valor recibido por concepto de cuota inicial a la fecha de suscripción de este contrato	\$				
Cronograma de pago del saldo de la cuota inicial					
Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)	Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
1			13		
2			14		
3			15		
4			16		
5			17		
6			18		
7			19		
8			20		
9			21		
10			22		
11			23		
12			24		
Cesantías y/o pensiones voluntarias	Entidad:		Valor: \$		
Subsidio Caja de Compensación	Entidad:		Valor: \$		
Crédito:	Entidad:		Valor: \$		
NOTAS					
1. En caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR decida cambiar de entidad financiera y/o de caja de compensación, si hubiere lugar a ello, deberá comunicarlo previamente por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR y deberá garantizar que dicho cambio no afecta el cumplimiento de la forma de pago establecida. 2. El valor aquí indicado no incluye gastos de escrituración, registro, ni de aprobación del crédito, los cuales deben ser asumidos por EL PROMITENTE COMPRADOR.					

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes dejan expresa constancia de que el valor estipulado en el presente contrato es una proyección, ya que el precio final que el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar a "El Fideicomiso" es el valor que resulte de multiplicar el número de salarios pactados, según lo indicado en esta cláusula, por el valor del salario mínimo mensual legal que esté vigente el año en el cual se transfiera "El Inmueble".

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA URBAN 72

Por ende, en el evento en el que el precio final de "El Inmueble" resulte superior al aquí estimado como consecuencia del incremento del salario mínimo legal mensual vigente el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cancelar la diferencia treinta (30) días antes de la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas pactadas en la presente cláusula dará lugar al cobro de intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal. Así mismo, si el incumplimiento no cesa transcurridos diez (10) días calendario contados desde el envío del requerimiento escrito, EL PROMITENTE VENDEDOR quedará en libertad de resolver el presente contrato de pleno derecho y de volver a comercializar "El Inmueble". En este último evento, "El Fideicomiso" por instrucción de EL PROMITENTE VENDEDOR restituirá los dineros recibidos por concepto de precio, previo descuento de la cláusula penal.

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza irrevocablemente a la administradora de cesantías y pensiones voluntarias, a la caja de compensación y/o a la entidad otorgante del crédito, según lo indicado en la parte inicial de esta cláusula, a pagar, girar o abonar en cuenta directa e incondicionalmente a favor de "El Fideicomiso" la suma de dinero producto de las cesantías, las pensiones voluntarias, el subsidio familiar de vivienda o el crédito aprobado.

PARÁGRAFO CUARTO: De igual forma, EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza irrevocable e incondicionalmente a la(s) entidad(es) en la(s) que hubiere abierto la Cuenta de Ahorro Programado y/o la Cuenta de Ahorros para el Fomento de la Construcción (AFC), para que sea pagada, girada o abonada en cuenta directamente a favor de "El Fideicomiso" la suma de dinero correspondiente a los ahorros y a los rendimientos a los que haya lugar.

PARÁGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá solicitar a EL PROMITENTE COMPRADOR las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos. En consecuencia, en el momento en el que se firme la escritura de compraventa de "El Inmueble" EL PROMITENTE COMPRADOR que vaya a pagar parte del precio con crédito hipotecario, y/o subsidio, deberá otorgar un pagaré con carta de instrucciones a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR y/o a favor de "El Fideicomiso" para garantizar el pago efectivo de los saldos que estén pendientes por ser desembolsados y los eventuales intereses corrientes que se lleguen a causar, según lo dispuesto en esta promesa. Se hará la devolución del pagaré a EL PROMITENTE COMPRADOR una vez se haya efectuado el desembolso de la totalidad de los saldos pendientes y se hayan cancelado en su totalidad los intereses que se hubieren llegado a causar.

PARÁGRAFO SEXTO: Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de "El Fideicomiso" la sanción legal establecida en el artículo 731 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos que haga EL PROMITENTE COMPRADOR serán aplicados primero a la cancelación de intereses que tenga pendientes y después a capital, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1653 del Código Civil.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA URBAN 72

PARÁGRAFO OCTAVO: El pago del precio pactado debe hacerse de manera exclusiva en la cuenta de recaudo de "El Fideicomiso". En ningún caso los asesores de sala de ventas y/o los funcionarios de EL PROMITENTE VENDEDOR están autorizados para recibir dinero en efectivo.

PARÁGRAFO NOVENO: Sin perjuicio de la forma de pago aquí establecida, la compraventa prometida se celebrará de manera irresoluble, por lo que las partes, al firmar la escritura pública de compraventa, renunciarán expresamente a la condición resolutoria

PARÁGRAFO DÉCIMO: De acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2010 del 2019, las partes declaran bajo la gravedad del juramento que el precio aquí pactado es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Esta declaración se hará constar en la escritura a través de la cual se formalice la compraventa prometida.

SEXTA. DISPOSICIONES RELACIONADAS CON EL SUBSIDIO DE VIVIENDA: EL PROMITENTE VENDEDOR declara que "El Proyecto" un proyecto de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y, por consiguiente, las siguientes estipulaciones aplican únicamente en caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR cuente con Subsidio Familiar de Vivienda para el pago del precio establecido en esta promesa:

- a. **BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO:** El subsidio familiar de que trata esta cláusula fue o será otorgado al grupo familiar compuesto por las personas expresamente mencionadas en la Carta de Otorgamiento.
- b. Los integrantes del hogar beneficiario del subsidio de vivienda autorizan mediante este mismo documento a la Caja de Compensación Familiar que lo hubiera otorgado para que realice el giro del valor del subsidio a favor de "El Fideicomiso".
- c. EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga con EL PROMITENTE VENDEDOR a presentar la carta de otorgamiento de subsidio por lo menos treinta (30) días antes de la fecha en la cual se deba suscribir la escritura pública de compraventa. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá en cualquier momento, a su arbitrio, requerir la presentación de la certificación y/o las copias de las planillas que acrediten el pago mensual de los aportes a Caja de Compensación Familiar.
- d. En caso de no ser aprobado el subsidio o si el valor aprobado es inferior al establecido en la forma de pago incluida en la presente promesa EL PROMITENTE COMPRADOR deberá asumir el pago del saldo del precio con recursos propios. Por consiguiente, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a informar a EL PROMITENTE VENDEDOR sobre esta situación en un término máximo de diez (10) días desde que tenga conocimiento del hecho con el fin de que se suscriba el respectivo otrosí en el que constará la nueva forma de pago. Sin embargo, si EL PROMITENTE COMPRADOR no notifica o no comparece a suscribir el otrosí dentro de los diez (10) hábiles siguientes contados desde que EL PROMITENTE VENDEDOR le envíe el requerimiento al respecto, esta promesa quedará resuelta de pleno derecho, pudiendo EL PROMITENTE VENDEDOR comercializar "El Inmueble" a terceros. En este evento, EL PROMITENTE VENDEDOR instruirá a "El Fideicomiso" para que efectúe la devolución de los recursos a favor EL PROMITENTE COMPRADOR, previo descuento de la penalidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta:

10

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

- a. Que la escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato se otorgará a nombre de todos y cada uno de los miembros del hogar beneficiario del subsidio, mayores de edad, que aparecen señalados en el acto de postulación y en la comunicación de asignación del subsidio de vivienda de interés social.
- b. Que en la escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato se protocolizará la comunicación de asignación del subsidio familiar.
- c. Que el valor del subsidio familiar de vivienda de interés social con cuyo producto se pagará parte del precio aquí pactado deberá ser el que quedó señalado en la cláusula quinta que antecede.
- d. Que de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 de 2015, el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021 y el Decreto 739 de 2021, el subsidio familiar de vivienda deberá ser restituido a la entidad otorgante cuando hubiera habido imprecisión, falsedad o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar para la asignación del subsidio familiar de vivienda.
- e. Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991, en la misma escritura pública de compraventa deberá constituir patrimonio de familia inembargable sobre "El Inmueble".

SÉPTIMA. CRÉDITO HIPOTECARIO: Las siguientes estipulaciones aplican únicamente en caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR vaya a pagar parte del precio de "El Inmueble" con el producto de un crédito:

- a. EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga realizar todos los trámites necesarios ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la Superintendencia de Económica Solidaria (en adelante la "entidad financiera") con el fin de lograr la financiación, a través de un crédito hipotecario.
- b. EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a presentar la documentación y a cumplir los requisitos que exija la "entidad financiera" por lo menos **tres (3) meses** antes de la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa.
- c. EL PROMITENTE COMPRADOR deberá realizar todos los trámites y cumplir con todos los requisitos exigidos por la "entidad financiera", siendo su responsabilidad obtener el crédito para la adquisición de "El Inmueble", sin perjuicio de la colaboración que le pueda prestar EL PROMITENTE VENDEDOR, quien no asume ninguna responsabilidad por este concepto.
- d. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza desde ya a la "entidad financiera" para que el producto del crédito que le sea aprobado sea girado directamente a "El Fideicomiso".
- e. EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce el monto de los ingresos mínimos requeridos para la aprobación del crédito y la forma de acreditarlos, declarando cumplirlos fielmente al momento de la suscripción de esta promesa.
- f. EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a presentar y entregar a EL PROMITENTE VENDEDOR el original de la carta de aprobación de crédito a más tardar **un (1) mes** antes de la fecha estipulada para el otorgamiento de la escritura pública de venta.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

- g. Si después de radicada la solicitud de crédito la “entidad financiera” exigiese documentos adicionales, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá presentarlos dentro del plazo que fije dicha entidad. Igualmente, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a suministrar la información, a firmar las garantías y a pagar los costos de los trámites que exija la “entidad financiera” para el otorgamiento del crédito. Por ende, si EL PROMITENTE COMPRADOR no cumple con los requisitos en los plazos fijados se tendrá por incumplido el presente contrato, el cual se podrá resolver de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo EL PROMITENTE VENDEDOR hacer efectiva la cláusula penal y comercializar “El Inmueble” con plena libertad. No obstante, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por continuar con el negocio pero, en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura de compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar intereses mensuales corrientes a la tasa máxima legal permitida, los cuales se liquidarán desde la fecha en la que hubiera tenido que firmarse la escritura de compraventa y hasta la fecha en que efectivamente se desembolse el crédito.
- h. EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR intereses mensuales corrientes a la tasa máxima legal permitida, si transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario desde la fecha de firma de la escritura de compraventa la “entidad financiera” no ha desembolsado del crédito. Estos intereses se causarán hasta el día en el que se efectuó el desembolso del saldo total del precio en la cuenta a “El Fideicomiso”.
- i. Si EL PROMITENTE COMPRADOR hubiere reunido oportunamente todos los requisitos exigidos por la “entidad financiera”, pero aun así se le negase el crédito, este contrato se resolverá de pleno derecho, debiendo EL PROMITENTE VENDEDOR restituir los dineros recibidos por concepto de precio, sin deducción alguna y sin causación de intereses. Sin embargo, EL PROMITENTE COMPRADOR podrá optar por pagar con dinero propio la suma faltante para completar el precio total, caso en el cual deberá avisar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR su decisión. Este aviso se deberá hacer dentro de los tres (3) días calendario siguientes a aquel en que la “entidad financiera” comunique por escrito su negativa.
- j. No obstante, si el crédito se niega por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR (como por ejemplo estar reportado en centrales de riesgo, no cumplir con los ingresos mínimos requeridos, no poder probar la existencia o procedencia de tales ingresos mínimos o no haber aportado la documentación oportunamente, entre otros), el contrato también se resolverá de pleno derecho, pero en tal evento EL PROMITENTE VENDEDOR restituirá el dinero recibido por concepto de cuota inicial, previa deducción de la cláusula penal.
- k. Cuando la “entidad financiera” otorgue el crédito por una suma inferior a la solicitada, EL PROMITENTE COMPRADOR tendrá un plazo de ocho (8) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación por parte de la “entidad financiera” en dicho sentido, para acordar con EL PROMITENTE VENDEDOR la forma de pago de la suma de dinero que faltare, mediante la firma del correspondiente. Otrosí a este Contrato, pago que en ningún caso podrá exceder el plazo que se tiene pactado para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Vencido el plazo antes mencionado sin que las partes hubieren acordado la forma de pago de la suma de dinero faltante, el presente contrato de promesa se resolverá de pleno derecho y EL

11

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

PROMITENTE VENDEDOR procederá a restituir los dineros recibidos por concepto de precio, previa deducción de la cláusula penal, quedando en libertad para comercializar "El Inmueble" a terceros.

OCTAVA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: La escritura pública de compraventa de "El Inmueble" será otorgada en la Notaría 42 del Círculo de Bogotá, ubicada en Calle 85 No.14-53 de Bogotá, el _____ (____) DE _____ DEL **DOS MIL VEINTI (20)** a las _____.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR de manera justificada podrá abstenerse de otorgar la escritura pública de compraventa si EL PROMITENTE COMPRADOR no está a paz y salvo por concepto de pago de precio o no presentó de manera oportuna la carta en la que conste la aprobación del crédito y/o del subsidio, pues se entiende que para el momento en el que se suscriba la escritura de compraventa el precio de "El Inmueble" debe estar pagado en su totalidad.

EL PROMITENTE COMPRADOR entiende que EL PROMITENTE VENDEDOR y Fiduciaria Bogotá S.A. firmarán la escritura pública de compraventa por fuera del despacho notarial conforme lo dispone el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1069 de 2015.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La no comparecencia injustificada de EL PROMITENTE COMPRADOR en la fecha y hora señaladas en esta cláusula constituye incumplimiento y faculta a EL PROMITENTE VENDEDOR para terminar de pleno derecho el presente contrato y hacer efectiva la cláusula penal.

PARÁGRAFO TERCERO: Sin perjuicio de lo anterior, por acuerdo escrito entre las partes, el otorgamiento de la escritura pública podrá anticiparse o posponerse.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes acuerdan que, si llegado el día fijado para la firma de la escritura pública, ésta no pudiere otorgarse por razones de fuerza mayor o por causa de terceros (v. gr. falta de expedición de los comprobantes fiscales, demoras de la oficina de registro, del gestor catastral, entre otros), siempre que no haya mediado negligencia o culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR, la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa se prorrogará automáticamente hasta por un máximo de seis (6) meses sin que esta prórroga se considere incumplimiento, por lo que no habrá lugar al reconocimiento de perjuicios, penalidades ni intereses de ninguna índole a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR. En este caso, EL PROMITENTE VENDEDOR notificará a EL PROMITENTE COMPRADOR, mediante comunicación escrita, cuál será la nueva fecha y hora para firmar la escritura de compraventa y cuál es la causa que generó el aplazamiento.

PARÁGRAFO QUINTO: A partir de la firma de la escritura pública de compraventa o de la entrega material de "El Inmueble", lo que suceda primero, estarán a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR todos los gastos de conservación y manutención de "El Inmueble" (servicios públicos, cuotas de administración e impuestos, entre otros).

PARÁGRAFO SEXTO: Se deja constancia de que la afectación a vivienda familiar se da por disposición expresa de la Ley 258 de 1996 y sus modificaciones, por lo que si EL PROMITENTE COMPRADOR tiene sociedad conyugal y/o patrimonial vigente deberá acudir con su cónyuge y/o compañero a la firma de la escritura pública de compraventa en caso de que sobre "El Inmueble" se vaya a constituir algún tipo de gravamen, conforme a lo que se contempla en el artículo 3 de la citada Ley.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

NOVENA. ENTREGA MATERIAL: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que la entrega material de "El Inmueble" la hará EL PROMITENTE VENDEDOR una vez se haya suscrito la correspondiente escritura de compraventa y siempre que se haya pagado el precio total aquí pactado, bien sea con recursos propios o mediante algún instrumento de financiación, entendiéndose pagado el precio únicamente cuando "El Fideicomiso" haya recibido el desembolso completo del dinero proveniente del crédito, del subsidio, de las cesantías y/o del ahorro programado, si es del caso. Así las cosas, cumplidas estas condiciones EL PROMITENTE VENDEDOR notificará, mediante comunicación escrita, la fecha y hora para efectuar la entrega material.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el momento en el que se haga la entrega material de "El Inmueble" se darán también los manuales de mantenimiento y las garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado gasodomésticos y/o electrodomésticos en "El Inmueble", si esto llegare a aplicar. Además, en el momento en el que se haga la entrega material las partes firmarán un acta en la que consignarán los posibles defectos que se identifiquen en "El Inmueble", los cuales deberán ser subsanados por EL PROMITENTE VENDEDOR mediante el trámite de posventas. Sin embargo, dichos defectos no constituyen justa causa para no recibir "El Inmueble".

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá prorrogar la fecha convenida para la entrega de "El Inmueble" por un plazo máximo de un (1) mes ante la ocurrencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados o por demora en la instalación de los servicios públicos, siempre que estas demoras no sean causadas por la negligencia o la culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega de "El Inmueble" incluirá la de los bienes comunes esenciales, los cuales se entenderán recibidos desde la fecha en la que se suscriba el acta de entrega de "El Inmueble".

PARÁGRAFO CUARTO: Si EL PROMITENTE COMPRADOR no comparece a recibir "El Inmueble" en la fecha pactada sin que existiese una justa causa, EL PROMITENTE VENDEDOR lo dará por entregado formalmente mediante la suscripción del acta de entrega en presencia de un (1) testigo. En este evento, las llaves de "El Inmueble" quedarán a disposición de EL PROMITENTE COMPRADOR en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO QUINTO: A partir de la fecha de entrega estarán a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR la reparación por daños y deterioros que se deriven del uso normal o que se causen por culpa, acción u omisión del EL PROMITENTE COMPRADOR o de los residentes del "El Inmueble".

DÉCIMA. GASTOS DE ESCRITURACIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales causados por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. El cincuenta por ciento (50%) restante, así como el cien por ciento (100%) de los derechos y del impuesto de registro de la escritura de compraventa, serán asumidos por EL PROMITENTE COMPRADOR.

La totalidad de los gastos notariales y de registro que se generen como consecuencia de la cancelación del gravamen hipotecario de mayor extensión serán asumidos por EL PROMITENTE VENDEDOR.

12

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

La totalidad de los gastos notariales y de registro por concepto de constitución de la hipoteca a favor de la "entidad financiera" como resultado de la aprobación del crédito para la adquisición de "El Inmueble" serán asumidos por EL PROMITENTE COMPRADOR, así como los actos adicionales que deban suscribirse por tratarse de vivienda de interés social (por ejemplo, la constitución del patrimonio de familia inembargable, entre otros).

PARÁGRAFO PRIMERO: Si bien, el pago de los derechos y del impuesto de registro serán asumidos por EL PROMITENTE COMPRADOR, el trámite de inscripción de la escritura de compraventa ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos será realizado por EL PROMITENTE VENDEDOR, por conducto de la Notaría, por lo que EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a entregar a la Notaría los recursos necesarios para cancelar los mencionados derechos e impuestos de registro de acuerdo con la preliquidación que le suministre EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a entregar a la Notaría los recursos para pagar el registro de la compraventa a más tardar el día en el que se firme la escritura pública de compraventa. Este pago deberá efectuarse a través de consignación o transferencia a la cuenta bancaria de la Notaría, la cual será informada oportunamente por EL PROMITENTE VENDEDOR. Una vez el registro quede efectuado, EL PROMITENTE VENDEDOR entregará a EL PROMITENTE COMPRADOR la copia de la escritura pública de compraventa junto con los respectivos comprobantes de pago de los impuestos y derechos de registro.

En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá válidamente abstenerse de firmar la escritura de compraventa en el evento en el que EL PROMITENTE COMPRADOR no cumpla con su obligación de entregar de manera previa los recursos con destino a registro. Con todo, si se llegare a firmar la escritura sin que EL PROMITENTE COMPRADOR hubiere hecho la entrega de los recursos con destino a registro, EL PROMITENTE VENDEDOR, a su arbitrio podrá abstenerse de tramitar el registro de la escritura de compraventa hasta tanto EL PROMITENTE COMPRADOR no haga el pago correspondiente o podrá pagar los derechos e impuesto de registro con el fin de tramitar la inscripción de la escritura, pudiendo posteriormente cobrarle, por la vía ejecutiva, a EL PROMITENTE COMPRADOR la suma correspondiente, para lo cual se tendrá como título el ejemplar original del presente contrato y los recibos de pago por concepto de registro (derechos e impuesto).

PARÁGRAFO TERCERO: Teniendo en cuenta que el valor definitivo de los derechos e impuestos de registro dependerá de la liquidación que entregue la entidad competente (Oficina de Registro y Gobernación Departamental) en el momento en el que se inicie el trámite de inscripción de la escritura, cualquier recargo que resulte deberá ser asumido por EL PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura de compraventa solo ingresará a registro una vez este firmada por todas las partes intervinientes, incluyendo Fiduciaria Bogotá S.A. y a las demás entidades financieras, por lo que se advierte que el trámite de recolección de todas las firmas necesarias puede tardar varios días.

DÉCIMA PRIMERA. PERMISO DE VENTAS: EL PROMITENTE VENDEDOR está autorizado para anunciar y desarrollar "El Proyecto" en virtud de la radicación _____ del _____ hecha ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA URBAN 72

Vivienda de la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y el artículo 185 del Decreto 19 de 2012.

DÉCIMA SEGUNDA. IMPUESTOS Y GASTOS DEL INMUEBLE: A partir del día en el que se firme la escritura pública de compraventa o del día en el que se haga la entrega material de "El Inmueble", lo que suceda primero, EL PROMITENTE COMPRADOR debe asumir el pago de los servicios públicos, de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y de los impuestos, tasas y contribuciones que tengan relación con "El Inmueble".

EL PROMITENTE VENDEDOR, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, cancelará el monto total por concepto del Impuesto Predial de "El Inmueble" para la obtención de la paz y salvo necesario para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

En consecuencia, EL PROMITENTE COMPRADOR está obligado a asumir en forma proporcional (contabilizando desde la fecha en la que se firme la escritura o se haga la entrega de "El Inmueble", lo que primero ocurra) el valor del impuesto predial y de cualquier otro impuesto que se cause.

DECIMA TERCERA. SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar "El Inmueble" dotado de los servicios públicos definitivos, conforme lo preceptuado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968. En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR pagará a las empresas prestadoras de los servicios de energía, acueducto y alcantarillado el valor de las acometidas (redes externas e internas), pero no se hace responsable por los reajustes que con posterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa hagan las empresas prestadoras.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR efectuará las instalaciones internas y hará entrega de los medidores individuales, pero todos los cobros asociados a la conexión serán cargados a la factura mensual del servicio, cuyo pago deberá ser asumido por EL PROMITENTE COMPRADOR, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 142 de 1994 y resoluciones de las comisiones reguladoras.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR acepta que la conexión y la calidad de los servicios públicos domiciliarios que benefician "El Inmueble" son responsabilidad de las empresas prestadoras y, en consecuencia, exonera a EL PROMITENTE VENDEDOR por cualquier demora, deficiencia, suspensión o cualquier otro concepto referente a la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO TERCERO: En lo que tiene que ver con EL servicio público de energía, se deja constancia de que la empresa prestadora será la propietaria de los activos eléctricos por lo que, en caso de ser necesario, EL PROMITENTE VENDEDOR constituirá servidumbre gratuita a favor de la empresa prestadora sobre el área donde se encuentre localizada la subestación eléctrica con el fin de que puedan ingresar a las zonas comunes para realizar reparaciones, mantenimientos necesarios y suministrar el servicio de energía, en consecuencia, la copropiedad no podrá hacer ningún cobro por este concepto.

PARÁGRAFO CUARTO: Respecto de los servicios adicionales como teléfono e internet, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá tramitar la solicitud y asignación correspondiente, por lo que deberá asumir todos los gastos de conexión y facturación. EL PROMITENTE VENDEDOR no será

13

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

responsable si las empresas prestadoras de estos servicios no aprueban las solicitudes o demoran los trámites de conexión, pues la responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR se limita a la construcción de las obras interiores de acuerdo con la licencia de construcción.

DÉCIMA CUARTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Serán causales de terminación de esta promesa las siguientes:

a) Causales que no generan cobro de penalidad:

- Por el fallecimiento de alguna de las personas que integran la parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, caso en el cual el presente contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, debiendo EL PROMITENTE VENDEDOR restituir las sumas recibidas por concepto de precio a los herederos reconocidos en el trámite de sucesión.
- Por común acuerdo entre las partes.
- Por fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados.
- Por las causales previstas en la ley o por orden emitida por alguna autoridad competente, siempre que no medie la culpa o del dolo de ninguna de las partes.

b) Causales que generan cobro de penalidad:

- De pleno derecho si EL PROMITENTE COMPRADOR incurre en mora en el pago del precio o incumple cualquiera de las obligaciones a su cargo de acuerdo con lo establecido en este contrato, entre ellas lo concerniente a la aprobación de crédito y del subsidio, según lo que se haya establecido en el plan de pagos, por lo que bastará con la comunicación que envíe EL PROMITENTE VENDEDOR notificando la terminación del contrato por incumplimiento.
- Por el desistimiento unilateral e injustificado de cualquiera de las partes. Si quien desiste es EL PROMITENTE COMPRADOR, éste deberá notificar por escrito su intención de desistir del negocio e informará a qué cuenta debe hacerse la restitución del dinero que hubiere pagado por concepto de precio. "El Fideicomiso" por instrucción de EL PROMITENTE VENDEDOR efectuará la restitución del dinero previo descuento de la cláusula penal.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que el presente contrato se dé por terminado, cualquiera que sea la causa, LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá comercializar libremente "El Inmueble". Así mismo, EL PROMITENTE VENDEDOR restituirá a EL PROMITENTE COMPRADOR el dinero que hubiere recibido por concepto de precio sin ninguna clase de rendimiento o indexación y previo descuento de los intereses causados y de la penalidad, en caso de que aplique.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL: EL PROMITENTE COMPRADOR podrá ceder los derechos que se deriven del presente contrato siempre y cuando EL PROMITENTE VENDEDOR y Fiduciaria Bogotá S.A. acepten al cesionario y EL PROMITENTE COMPRADOR pague la sanción correspondiente al cinco por ciento (5%) del valor de "El Inmueble", suma que podrá descontar EL PROMITENTE VENDEDOR al momento de hacer la devolución del valor recibido por concepto de precio.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

PARÁGRAFO PRIMERO: El cobro de la sanción aquí indicada no se aplicará cuando la cesión se haga a favor de parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o del cónyuge o compañero permanente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR y/o la Fiduciaria se reservan el derecho de no aceptar al cesionario o la cesión, caso en el cual se notificará a EL PROMITENTE COMPRADOR por escrito sin que sea necesario justificar el motivo de la decisión.

PARÁGRAFO TERCERO: En todo caso, la cesión deberá efectuarse por lo menos tres (3) meses antes de la fecha fijada para la firma de la escritura y el cesionario deberá tener un crédito y/o un subsidio aprobado en los mismos términos establecidos en este contrato, en caso de que la forma de pago del precio de "El Inmueble" así lo requiera.

PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE COMPRADOR deberá asumir todos los gastos que se generen con ocasión de la cesión, incluida la comisión que cobre la Fiduciaria por este concepto.

DÉCIMA SEXTA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento en el que incurra cualquiera de las partes respecto de las obligaciones a su cargo dará lugar a que la parte cumplida o que se hubiera allanado a cumplir exija el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de "El Inmueble", a título de pena.

PARÁGRAFO PRIMERO: La suma antes referida se causará a título de pena y por el solo incumplimiento, en consecuencia, el pago de la pena aquí establecida, de ninguna manera extingue la obligación principal. De esta forma, la parte que hubiere cumplido o que se hubiere allanado a cumplir podrá demandar el cumplimiento del contrato o la terminación del mismo, y además, en ambos casos el contratante cumplido tendrá derecho a exigir el pago de la pena establecida en esta cláusula, los intereses moratorios, si a ellos hubiere lugar y la indemnización de perjuicios.

DÉCIMA SÉPTIMA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias en que incurrieran las partes con motivo de la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente contrato y que no pudieran ser dirimidas directamente por las mismas partes, se someterán en principio a conciliación ante la cámara de comercio de Bogotá, según el procedimiento previsto en las normas vigentes sobre la materia. En caso de no ser conciliadas las diferencias estas serán sometidas a la justicia ordinaria.

DÉCIMA OCTAVA. CONTRATO INTEGRAL: El presente contrato constituye el acuerdo total de las partes respecto al objeto del mismo y reemplaza todos los documentos anteriores, excepto los que hacen parte integral de esta promesa. Ninguna explicación o información verbal podrá alterar el significado o interpretación de las estipulaciones aquí contenidas.

DÉCIMA NOVENA. DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos a que haya lugar, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C. Los datos de notificación de EL PROMITENTE COMPRADOR son los mencionados en la parte inicial de este contrato y los datos de notificación de EL PROMITENTE VENDEDOR son los siguientes:

Dirección: Cra. 47a #No. 96 – 41 Oficina 608, Bogotá

14

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

E-Mail: _____

VIGÉSIMA. AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y REPORTE A LA CENTRAL DE INFORMACIÓN CIFIN ADMINISTRADA POR ASOBANCARIA: EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información CIFIN administrada por Asobancaria o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos. Para todos los efectos, EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta expresamente que los reportes se efectuarán de conformidad con las normas legales que regulan la materia.

VIGÉSIMA PRIMERA. PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS: PREVENCIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA, CORRUPCIÓN Y SOBORNO: En cumplimiento de las políticas de prevención y control del riesgo de lavado de activos (LA), financiación del terrorismo (FT), proliferación de armas de destrucción masiva (PADM), corrupción (CO) y soborno (SO) del PROMITENTE VENDEDOR y de conformidad con la normatividad legal vigente en Colombia, EL PROMITENTE COMPRADOR declara bajo la gravedad de juramento que:

- a. Mis recursos provienen de actividades lícitas, así como del giro normal de su operación.*
- b. Los dineros depositados en la (s) cuenta (s) bancaria (s) de EL PROMITENTE VENDEDOR se realizarán sólo a través del sector financiero de Colombia.*
- c. En el desarrollo de las operaciones propias de la actividad establecida en el presente contrato, no contrataré, ni tendré vínculos con terceros que realicen actividades relacionadas con LA/FT/PADM/SO/CO, o cuyos recursos provengan o sean destinados para actividades ilícitas.*
- d. Personas Jurídicas: Me aseguraré, que las partes que intervengan en el desarrollo de este negocio o contrato mantengamos controles sobre la prevención y control del LA/FT/FPADM/SO/CO bien sea que por ley estén obligados a cumplir o que se realicen de acuerdo con las buenas prácticas empresariales.*
- e. Ni yo, y en caso de que aplique, la entidad que represento, ni los accionistas, socios, representantes legales ni miembros de la junta directiva y/o máximo órgano social, se encuentran vinculados y/o asociados en las listas nacionales e internacionales vinculantes para Colombia, ni se encuentran en investigaciones o procesos penales por delitos asociados al LA/FT/PADM/SO/CO; estando EL PROMITENTE VENDEDOR facultado para efectuar las verificaciones que considere pertinentes, así como para dar por terminada cualquier relación comercial o jurídica si verifica que yo o alguna de las personas a quienes represento figuran en dichas listas.*
- f. De acuerdo con el artículo 407 del Código Penal que establece el delito de cohecho por dar u ofrecer, así como con el artículo 433 del Código Penal el cual establece el delito de soborno transnacional; declaro que ni yo, y en caso de que aplique, ni ningún accionista, administrador o trabajador de mi Representada se encuentra inmerso en ninguno de los delitos mencionados.*

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

- g.** Me comprometo a no actuar a nombre de terceros intentando ocultar la identidad del usuario real.
- h.** Me comprometo a comunicar de inmediato al oficial de cumplimiento o quien haga sus veces del PROMITENTE VENDEDOR, sobre cualquier acto relacionado con delitos de LA/FT/FPADM/SO/CO, que le genere un riesgo legal, operativo, reputacional o de contagio.
- i.** Que, con la firma del presente documento, se entiende que tanto yo como la persona natural o jurídica que represento autorizamos al PROMITENTE VENDEDOR, a utilizar nuestros datos e información; para dar cumplimiento a sus políticas sobre la prevención y control del riesgo de LA/FT/FPADM/SO/CO, y demás propósitos comerciales.
- j.** Que toda la documentación e información aportada para la celebración y ejecución del contrato o negocio jurídico, es veraz y exacta, estando el PROMITENTE VENDEDOR, facultado para efectuar las verificaciones que considere pertinentes y para dar por terminado el contrato o negocio jurídico, si verifica, o tiene conocimiento de la existencia de inconsistencias en la documentación e información aportada.
- k.** Declaro que la totalidad de pagos que realiza o realizará la sociedad que represento en ejecución de la relación comercial vigente, se efectúa de forma directa y con recursos propios y no a través de terceros, ni con recursos de terceros.
- l.** EL PROMITENTE COMPRADOR deberá informar al PROMITENTE VENDEDOR cuando se presenten situaciones en donde exista:
- I.** Entrega de regalos o dadas a los trabajadores del PROMITENTE VENDEDOR.
 - II.** Recibo de regalos o dadas por parte de algún trabajador del PROMITENTE VENDEDOR.
 - III.** Pago de comisiones indebidas para agilizar los trámites.
 - IV.** Solicitud por parte de los trabajadores del PROMITENTE VENDEDOR de realizar pagos en efectivo.
 - V.** Señales de alerta que se puedan llegar a configurar como operaciones sospechosas, operaciones inusuales u operaciones intentadas.
- m.** En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato EL PROMITENTE COMPRADOR, algunos de sus trabajadores, administradores, socios o administradores llegaren a ser **(I)** vinculado por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos asociados al LA/FT/FPADM/SO/CO. **(II)** Incluido en listas vinculantes para Colombia en la prevención de LA/FT/FPADM/SO/CO o **(III)** Condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los delitos de LA/FT/FPADM/SO/CO ; o **(IV)** llegare a ser señalado públicamente por cualquier medio de amplia difusión nacional (Prensa, Radio, televisión, etc.) como investigados por delitos de LA/FT/FPADM/SO/CO, EL PROMITENTE VENDEDOR tiene el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizarme por ningún concepto. Lo anterior, independiente de las sanciones penales, civiles, de la imposición de multas a que haya lugar o de la efectividad de la cláusula penal pecuniaria incorporada en el contrato

15

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

VIGÉSIMA SEGUNDA. CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD: Teniendo en cuenta que en el desarrollo del objeto del contrato LAS PARTES podrán acceder a información que debe ser guardada y tratada de forma confidencial, queda prohibida su reproducción, distribución, comunicación pública, transformación, total o parcial, gratuita u onerosa, por cualquier medio o procedimiento conocido o por conocer, sin la autorización previa y por escrito de la contraparte. Por lo tanto, los documentos, datos, información que sean entregados o que se lleguen a conocer directa o indirectamente, serán considerados como de carácter estrictamente confidencial y solamente podrán ser utilizados para el cumplimiento del objeto del presente contrato.

VIGÉSIMA TERCERA. CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS: Sin perjuicio de los deberes y obligaciones relativos a la aplicación de la Ley 1581 de 2012 y demás normas aplicables en materia de habeas data, se manifiesta que se pondrá en conocimiento de EL PROMITENTE COMPRADOR la Política de Tratamiento de Datos Personales y el Aviso de Privacidad y Autorización para el tratamiento de datos personales.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR en condición de titular, al firmar o diligenciar la información requerida en este contrato autoriza de forma inequívoca el tratamiento de sus propios datos personales, para poder facilitar el desarrollo del objeto de este contrato y para poder adelantar las finalidades descritas en el aviso de privacidad. EL PROMITENTE COMPRADOR garantiza y responde, en cualquier caso, de la veracidad, exactitud, vigencia y autenticidad de los datos facilitados y se compromete a mantenerlos debidamente actualizados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes se obligan a implementar las medidas de seguridad de índole técnica y organizativas que garanticen la seguridad de los datos de carácter personal y eviten su alteración, pérdida, tratamiento y/o acceso no autorizado. En el evento en el cual alguna de las partes detecte una potencial pérdida, consulta, uso, tratamiento y/o acceso no autorizado o fraudulento, riesgo o vulneración de la Política de Tratamiento por parte de un empleado, funcionario, colaborador o tercera persona, deberá informar de manera inmediata a la otra parte, sobre la respectiva situación, así mismo, las partes deberán dar cumplimiento a los principios y deberes establecidos por la Ley 1581 de 2012 y las demás normas que regulen sobre esta materia.

PARÁGRAFO TERCERO. AVISO DE PRIVACIDAD: EL PROMITENTE VENDEDOR es responsable del tratamiento de datos personales, y en tal virtud, recolectará, almacenará y usará su información personal para las siguientes finalidades: (1) Generar modelos y datos para la toma de decisiones; (2) Atender requerimientos de autoridades judiciales o administrativas; (3) Remitir o enviar información relacionada con el objeto social de la organización; (4) Adelantar el ofrecimiento productos y servicios; (5) Realizar actividades de gestión administrativa; (6) Realizar la verificación de datos y referencias; (7) Generar facturas; (8) Recibir y gestionar requerimientos sobre productos o servicios, atención a los titulares (Gestión PQR); (9) Cumplir con los requisitos legales para la prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de proliferación de armas de destrucción masiva LAFTPADM, programa PTEE, corrupción y soborno ; (10) Realizar actividades de marketing tradicional o digital; (11) Cumplir con los requisitos legales asociados a la formalización de contratos. Como titular de sus datos personales usted tiene derecho a: (i) Acceder en forma gratuita a los datos proporcionados que hayan sido objeto de tratamiento. (ii) Conocer, actualizar y rectificar su

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
URBAN 72**

información frente a datos parciales, inexactos, incompletos, fraccionados, que induzcan a error, o a aquellos cuyo tratamiento esté prohibido o no haya sido autorizado. (iii) Solicitar prueba de la autorización otorgada. (iv) Presentar ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) quejas por infracciones a lo dispuesto en la normatividad vigente. (v) Revocar la autorización y/o solicitar la supresión del dato, siempre que no exista un deber legal o contractual que impida eliminarlos. (vi) Abstenerse de responder las preguntas sobre datos sensibles. Puede ejercer sus derechos siguiendo el procedimiento descrito en nuestra política, la cual puede consultar escribiéndonos un correo electrónico a oficumplimiento@areacuadrada.com

Firmar o diligenciar la información requerida se entenderá como una conducta inequívoca de que usted como titular de los datos personales otorga su consentimiento a GRUPO INMOBILIARIO BALI S.A.S. para que trate su información personal de acuerdo con las finalidades mencionadas anteriormente y manifiesta que la presente autorización le fue solicitada y puesta de presente antes de entregar sus datos y que la suscribe de forma libre y voluntaria una vez leída en su totalidad.

NOTA: De conformidad con lo establecido en la Ley 527 de 1999 se deja constancia que este documento podrá ser firmado por las partes mediante firma digital debidamente certificada, la cual tiene la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita.

En constancia de lo anterior, se suscribe en _____ a los _____ (____) días del mes de _____ de DOS MIL _____ (20_____).

EL PROMITENTE COMPRADOR

Nombre:
C.C. No.

Nombre
C.C. No.

EL PROMITENTE VENDEDOR

GLADYS EDITH APONTE GOMEZ
C.C. 40.029.007
Representante Legal
URBAN 72 S.A.S.
NIT 901.574.879-8

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA:

DE DOS MIL VEINTI_____ (20___), OTORGADA EN LA NOTARÍA
_____ (____) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.-----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-----

FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: -----

CÉDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN: 71A 22 15 -----

CHIP EN MAYOR EXTENSIÓN: AAA0085LZZE-----

TIPO DE PREDIO: URBANO (X) RURAL (-) -----

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO O CONTRATO: APARTAMENTO # ____ QUE
HACE PARTE DEL EDIFICIO URBAN 72 PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO
EN LA AVENIDA CALLE 72 # 22 – 67 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA
DE BOGOTÁ. -----

CÓDIGO	ACTO O CONTRATO-----	VALOR
--------	----------------------	-------

0855	LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN	\$ _____
------	--	----------

0125	COMPRAVENTA	\$ _____
------	-------------	----------

0304	AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI (____) NO (____)
------	------------------------------	---------------------

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO-----

VENDEDOR-----	IDENTIFICACIÓN
---------------	----------------

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera
del Patrimonio Autónomo denominado

FIDEICOMISO URBAN 72 - FIDUBOGOTÁ-----	NIT 830.055.897-7
--	-------------------

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTO -----	IDENTIFICACIÓN
---------------------------------	----------------

URBAN 72 S.A.S.-----	NIT 901.574.879-8
----------------------	-------------------

COMPRADOR-----	IDENTIFICACIÓN
----------------	----------------

NOMBRE-----	C.C. _____
-------------	------------

BANCO ACREEDOR-----	IDENTIFICACIÓN
---------------------	----------------

NOMBRE-----	NIT _____
-------------	-----------

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en la Notaría _____ (____) del Círculo de Bogotá, D.C., cuyo **NOTARIO TITULAR** es _____, en esta fecha se otorga la escritura pública que consigna los siguientes términos: -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, donde está ubicada la **NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, cuyo Notario

_____, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

(i) El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO URBAN 72 – FIDUBOGOTÁ** con **NIT 830.055.897-7**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, con NIT 800.142.383-7 y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), representado legalmente por **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera que se protocoliza en el presente instrumento público que en adelante se denominará **EL FIDEICOMISO**. -----

(ii) **GLADYS EDITH APONTE GÓMEZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 40.029.007 expedida en Tunja, quien obra como Representante Legal Suplente de **URBAN 72 S.A.S.**, sociedad comercial identificada con **NIT. 901.574.879-8**, con domicilio principal en Bogotá, con matrícula mercantil número 03497690 y legalmente constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del ocho (8) de marzo de dos mil veintidós (2.022), inscrito en la Cámara

de Comercio de Bogotá el once (11) de marzo de dos mil veintidós (2.022) con el No. 02802728 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza en el presente instrumento público, y que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL VENDEDOR.**-----

(iii) **EL(LOS) COMPRADOR(ES):**-----

A. _____, mayor de edad, domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, de estado civil _____, obrando en nombre propio, y;-----

B. _____, mayor de edad, domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, de estado civil _____, obrando en nombre propio, y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES).**-----

MANIFESTARON que celebran la presente **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL**, que se registrá por las disposiciones pertinentes de la ley colombiana y por las cláusulas que aquí se consignan

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que el trece (13) de julio dos mil veinticuatro (2.024), la sociedad **URBAN 72 S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** No.2-1 120953 a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO URBAN 72 – FIDUBOGOTÁ** con NIT 830.055.897-7 (en adelante **EL FIDEICOMISO**) y cuyo objeto es el siguiente: -----

“CUARTA. FINALIDAD Y OBJETO DEL CONTRATO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.-----

4.1. **OBJETO.** *El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO URBAN 72 -*

FIDUBOGOTÁ, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión: -----

A. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar EL INMUEBLE, junto con los demás activos aportados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO de vivienda de interés social (VIS) denominado URBAN 72 de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

B. En el evento en que no se cumplan las condiciones de giro del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, transferir EL INMUEBLE al TRADENTE, por instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la cual imparte con la firma del presente contrato.-----

C. Una vez se cumplan las condiciones de giro del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba: -----

a) De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de dominio privado. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO. -----

b) De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.-----

d) De los que a título de aportes haga EL FIDEICOMITENTE. -----

D. Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos COMPRADORES. -----

E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR. En el evento de no existir recursos en el FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE queda

obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin, en los términos consignados en este CONTRATO DE FIDUCIA. -----

F. Por instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el FIDEICOMISO como un anticipo. -----

G. Entregar a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su BENEFICIO, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO". -----

SEGUNDO: Que, en desarrollo de lo establecido en el referido contrato de fiducia mercantil, **EL FIDEICOMISO** en nombre y por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, transferirá, a título de COMPRAVENTA, a favor de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** el inmueble que se identificará más adelante. -----

TERCERO. TITULARIDAD: Que **EL FIDEICOMISO** es el propietario inscrito del globo de terreno en el que se llevó a cabo la construcción del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social denominado **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL**; predio que se describirá en las cláusulas que siguen. -----

CUARTO. CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA: Que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día _____ (____) de _____ dos mil _____ (2.0____), por lo cual **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma. -----

QUINTO. CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO: Que **URBAN 72 S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR**, fue la encargada de realizar los diseños y estudios técnicos, hidráulicos sanitarios, topográficos, suelos, eléctricos y de gas y, además, levantó a sus expensas la construcción del **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, por lo que

es esta sociedad la que ostenta la calidad de constructor y enajenador de vivienda de conformidad con lo establecido por la Ley 1796 de 2016. -----

Por lo anterior, será esta sociedad la que asume todas las obligaciones que de dicha calidad se derivan, tal y como quedó establecido en el referido contrato de fiducia mercantil. -----

SEXTO. Que en ejecución del contrato de fiducia previamente mencionado y conforme a la instrucción de fecha _____ impartida por **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** en su calidad de constructor y enajenador, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO URBAN 72 – FIDUBOGOTÁ** comparece en el presente acto en calidad de **TRADENTE** por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto la transferencia aquí contenida, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)**. -----

SÉPTIMO. RESPONSABILIDAD: Que, como consecuencia de lo anterior, se deja constancia de que ni FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ni el FIDEICOMISO, en ningún momento obraron como gerentes, enajenadores, constructores o interventores del proyecto y que el FIDEICOMISO efectúa la presente transferencia en cumplimiento de la instrucción impartida por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR**. -----

OCTAVO: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar el **FIDEICOMISO URBAN 72 – FIDUBOGOTÁ** la titularidad jurídica del inmueble prometido, previas las anteriores consideraciones se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes: -----

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: **EL TRADENTE Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** transfieren a título de compraventa a favor de quien(es) comparece(n) a este acto en calidad de **COMPRADOR(ES)** el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce **EL TRADENTE** sobre el **APARTAMENTO**

19

_____ que hace parte del **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, construido sobre un globo de terreno ubicado en la Avenida Carrera setenta y dos (**AC. 72**) número veintidós – sesenta y siete (**#22 – 67**) de la actual nomenclatura urbana de **Bogotá D.C.**-----

La unidad privada objeto de este contrato se individualiza de la siguiente forma: ---

ÁREA Y LINDEROS ESPECIALES: -----

APARTAMENTO NÚMERO _____ (**___**): -----

(**LINDEROS ESPECIALES**)

PARÁGRAFO PRIMERO: A este inmueble le corresponden: -----

- a. El folio de matrícula inmobiliaria número **50C-**_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.-----
- b. La cédula catastral **de mayor extensión 71A 22 15** y el Código Homologado de Identificación Predial CHIP de mayor extensión **AAA0085LZZE**. -----
- c. El coeficiente de copropiedad equivalente al _____% -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. CUERPO CIERTO: Sin perjuicio de la mención de la extensión superficial y los linderos, la unidad privada se vende como un cuerpo cierto, de tal manera que no habrá lugar a reclamo alguno en el evento en el que se presenten diferencias entre la cabida real y la aquí declarada. -----

PARÁGRAFO TERCERO: El bien privado que se transfiere tiene como única y exclusiva destinación la de servir para **vivienda familiar**. Esta destinación no podrá ser variada por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** ni sus causahabientes a cualquier título. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Además del dominio individual que se transfiere por este contrato, la compraventa incluye el derecho sobre los bienes comunes del **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL** en proporción al coeficiente de copropiedad consagrado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO: EL VENDEDOR, en su calidad de constructor hace constar que el tiempo aproximado para la finalización de la construcción de las zonas comunes del edificio es de seis (6) meses contados a partir de la fecha de la presente escritura. Sin embargo, este término podrá prorrogarse por causas de

fuerza mayor o por hechos imputables a terceros. -----

PARÁGRAFO SEXTO: **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) la unidad privada por haberla identificado claramente sobre los planos y por haber obtenido la información necesaria por parte de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y VENDEDOR** y, por ende, está de acuerdo con las especificaciones ofrecidas, así como con la ubicación de la unidad privada objeto del presente contrato, por corresponder con lo acordado.-----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: La unidad privada objeto de este contrato se vende y entrega con las obras de acabados que ha propuesto e informado **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Por ende, las eventuales adecuaciones internas que decidiese llevar a cabo **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** en el inmueble serán de su cargo exclusivo y para ejecutarlas expresamente se obliga a respetar los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y de todo tipo, así como a agotar el procedimiento establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y a pedir los permisos urbanísticos a que haya lugar. -----

PARÁGRAFO OCTAVO: Teniendo en cuenta lo anterior, ni **EL TRADENTE** ni **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderán en ningún caso por las reformas o modificaciones que efectúe **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y tampoco serán responsables por eventuales daños que dichas modificaciones puedan ocasionar en los demás bienes privados o en las zonas comunes del edificio. -----

PARÁGRAFO NOVENO: **EL VENDEDOR** ha informado a **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** que todas las columnas, los ductos, los muros de fachada y muros medianeros ubicados dentro de los linderos de la unidad privada son estructurales y por ende no pueden ser suprimidos, intervenidos o alterados parcial ni totalmente. En consecuencia, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** conoce(n) y acepta(n) lo aquí manifestado. La ubicación de los muros estructurales consta en los planos aprobados por la autoridad urbanística competente, los cuales se encuentran a disposición de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** por estar protocolizados con el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

SEGUNDA. LINDEROS GENERALES: **El EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD**

HORIZONTAL se construyó en un **Lote de terreno** con un área de dos mil doscientos setenta y tres metros cuadrados con cuatro mil doscientos ocho decímetros cuadrados (**2.273,4208 M²**) y cuyos **linderos** son los siguientes: -----

Por el **norte** en setenta y siete metros con treinta y seis centímetros (77.36 m) con la Calle setenta dos (Cl. 72) o Avenida. -----

Por el **oriente** en veintidós metros con noventa y cinco centímetros (22.95 m) con la Carrera veintidós (Cr. 22) y en veinte metros (20.00 m) con los lotes números uno (1) y dos (2) de la misma manzana. -----

Por el **sur** en veinticinco metros con sesenta centímetros (25.60 m) con el lote número dos (2), en veinticuatro metros con noventa y ocho centímetros (24.98 m) con terrenos de propiedad que fue de la sucesión de la señora María Luisa Rueda de Mariño y en veinticinco metros con cincuenta y ocho centímetros (25.58 m) con el lote número nueve (9). -----

Por el **occidente** en veintidós metros con noventa y siete centímetros (22.97 m) con la Carrera veintitrés (Cr. 23) y en veinte metros (20.00 m) con los lotes nueve (9) y diez (10) de la misma manzana. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: A este inmueble de mayor extensión le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1776355 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, la cédula catastral 71A 22 15 y el Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0085LZZE -----

TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El **EDIFICIO URBAN 72**

- **PROPIEDAD HORIZONTAL** fue sometido al régimen de propiedad separada u horizontal en los términos de la Ley 675 de 2001, mediante la escritura pública número _____, inscrita como anotación número ____ en el folio de matrícula inmobiliaria matriz número 50C-1776355 y en sus folios individuales derivados, asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LA) (LOS) **COMPRADOR (A) (ES)** esta(n) obligado(s) a acatar las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y, por consiguiente, además del dominio individual del bien privado objeto de esta

compraventa, adquiere derechos y obligaciones sobre los bienes comunes del edificio residencial en la proporción correspondiente al coeficiente de copropiedad.

CUARTA. TRADICIÓN: El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO URBAN 72 – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera y administradora es Fiduciaria Bogotá S.A., es el titular del derecho de dominio que recae sobre el predio en el que se construyó el **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----

Por su parte, la sociedad **URBAN 72 S.A.S.** es la propietaria inicial de la construcción, por haberla levantado a sus expensas y con sujeción a la licencia de construcción aprobada. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. TÍTULOS DE TRADICIÓN: Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO URBAN 72 – FIDUBOGOTÁ**, adquirió el globo de terreno en el que se llevó a cabo la construcción del **EDIFICIO URBAN 72** a título de transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil en los términos de la escritura pública número mil (#1000) del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Cuarenta y dos (42) de Bogotá. -----

A su vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y VENDEDOR**, levantó a sus expensas y constituyó reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante escritura pública número _____ dando origen así al (a los) inmueble(s) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-**_____, objeto de la presente compraventa. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. LICENCIAS URBANÍSTICAS: La sociedad **URBAN 72 S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** adelantó la construcción del **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL** en ejecución de la licencia de construcción contenida en el Acto Administrativo número 11001-1-22-2974 del treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022) expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá:-----

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio pactado para la unidad privada objeto del presente contrato es la suma de _____ **PESOS**

(\$ _____) moneda legal colombiana, que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** pagó a satisfacción al **TRADENTE** quien declara recibida a entera satisfacción, de conformidad con lo establecido en la promesa de compraventa. ---

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes **renuncian** expresamente al ejercicio de la **acción resolutoria** derivada de la forma de pago pactada y, por tanto, esta venta se celebra de manera firme e irrevocable. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que los recursos entregados en parte de pago por la compra del inmueble descrito en la cláusula PRIMERA, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrollado lícitamente y, por lo tanto, dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifica, adiciona o complementa. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR**, en su calidad de enajenador, conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA y **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: (I). atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; (II). el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; (III). Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; (IV). Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; (V). Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; (VI). Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; (VII) Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto

de transferencia. -----

SEXTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL TRADENTE garantiza que la unidad privada objeto de este contrato de compraventa: -----

1. Es de su exclusiva propiedad. -----
2. No ha sido enajenada o transferida por acto anterior al presente, ni arrendada por escritura pública, ni dada en anticresis, uso o usufructo.-----
3. Que su dominio está libre de condiciones resolutorias y que en la actualidad la posee quieta, regular, pública y pacíficamente. -----
4. Que se encuentra libre de todo tipo de condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, invasiones o posesiones, patrimonio de familia y limitaciones de dominio, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometida. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a hipotecas, el(los) inmueble(s) soporta(n) la hipoteca de mayor extensión, constituida mediante -----, la cual se cancelará parcialmente respecto al inmueble objeto del presente instrumento público. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Según lo establecido en el contrato de fiducia constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO URBAN 72 – FIDUBOGOTÁ, FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en su calidad de constructor y enajenador se obliga a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios, frente a **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y frente a terceros, respecto del(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se construyó el proyecto inmobiliario **URBAN 72**, y en lo que respecta a la construcción del **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de conformidad con la Ley. Lo aquí indicado es expresa y voluntariamente aceptado por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quienes en señal de tal aceptación suscriben este instrumento público, y exoneran de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con dichos conceptos al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**-----
EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) con la suscripción del presente instrumento

22

público expresamente reconoce(n) y acepta(n) que ni EL FIDEICOMISO ni FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., son constructores, promotores, comercializadores, supervisores, enajenadores de vivienda, gerentes del proyecto o de obra, ni interventores del Proyecto Inmobiliario **URBAN 72** y en consecuencia, expresamente reconocen y aceptan que ni EL FIDEICOMISO ni FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., son responsables por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades inmobiliarias que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización, por lo cual con la suscripción de este instrumento público expresamente reconocen y aceptan que todos los aspectos y conceptos antes señalados son de responsabilidad directa y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.---

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no responderá en forma alguna por las reformas que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** o cualquier otra persona con posterioridad a la entrega material de la unidad privada. -----

SÉPTIMA. SERVICIOS PÚBLICOS: **EL VENDEDOR** declara que tanto el **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL** como las unidades privadas que lo componen están dotados de todos los servicios públicos domiciliarios exigidos por las autoridades competentes; es decir, acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. También declara que se efectuaron los pagos a las empresas prestadoras correspondientes por concepto de las acometidas de acuerdo con la normatividad vigente. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y/O VENDEDOR** entregará la unidad privada objeto de este contrato dotada con las acometidas domiciliarias correspondientes para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto y alcantarillado y energía eléctrica. -----

Por ende, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** efectuará las instalaciones internas y hará entrega de los medidores individuales, pero todos los cobros asociados a la conexión serán cargados a la factura mensual del servicio, cuyo pago deberá ser asumido por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 142 de 1994 y resoluciones de las comisiones reguladoras. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los valores por concepto de reajustes que lleguen a liquidar las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios a partir del otorgamiento de la presente escritura pública serán asumidos por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**. Se deja expresa constancia de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** a la fecha ha cancelado a las empresas prestadoras los derechos que le corresponden en su calidad de constructor. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Ni **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR**, ni el **TRADENTE** asumirán ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, toda vez que esto depende exclusivamente de las empresas prestadoras y, por ende, tampoco asumirá responsabilidad alguna por la deficiencia en la prestación de dichos servicios. -----

PARÁGRAFO CUARTO: A partir de la firma del presente instrumento público, se entienden cedidos los contratos uniformes de servicios públicos que recaen sobre el inmueble a transferir, por tanto, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** será(n) responsable(s) del pago de dichos conceptos. -----

OCTAVA. DESENGLOBE: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** se obliga a radicar ante la autoridad catastral competente la documentación correspondiente para que se adelante el trámite de desenglobe de las unidades privadas que conforman el **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL**. Lo anterior, con el fin de que se asignen las cédulas catastrales individuales. -----

Sin embargo, ni **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR**, ni el **TRADENTE** serán responsables por el tiempo que pueda tardar el desenglobe catastral, ni tampoco por los trámites de cambio de nombre, liquidación, reliquidación o compensación del impuesto predial de la unidad privada objeto de este contrato, puesto que son gestiones que dependen de terceros. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: La nomenclatura definitiva, el estrato y la cédula catastral individual serán las que designe y disponga la autoridad catastral

competente. -----

NOVENA. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** manifiesta que la unidad privada objeto de este contrato se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones de todo orden, así como por concepto de expensas comunes. Por ende, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** asumirá el pago de todos estos rubros y de cualquier otro gasto de conservación relacionado con el bien privado desde la fecha de suscripción de la presente escritura pública. -----

No obstante, si por cualquier motivo la entrega material de la unidad privada objeto de esta compraventa se llegare a efectuar antes de la firma de la presente escritura, los costos y gastos aquí mencionados deberán ser cubiertos por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** desde la fecha de la entrega material. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de lo expuesto, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (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. -----

DÉCIMA. ENTREGA: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR**, hace entrega real y material de la unidad privada objeto de este contrato a favor de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** a la firma de la presente escritura pública. La entrega material constará en el Acta de Entrega que firmará un representante de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**. En este documento se indicará la fecha y el estado en el

que se entrega el inmueble.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la entrega pactada y, por tanto, esta venta se celebra de manera firme e irrevocable.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega de los bienes comunes esenciales del **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL** se efectuará por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORY/O VENDEDOR** de manera simultánea con la entrega de la unidad privada objeto de esta compraventa, conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la entrega del inmueble objeto de este contrato estarán a cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** todas las reparaciones que tengan su origen en daños o deterioros que obedezcan al uso inadecuado de la unidad privada por no atender las instrucciones relacionadas en el manual del propietario o que sean causadas por remodelaciones o intervenciones hechas por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** o por terceros. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Los bienes comunes no esenciales del edificio se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General de Propietarios o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega incluirá los documentos de garantía expedidos por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios, como se indica en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO URBAN 72**. -----

DÉCIMA PRIMERA. GARANTÍAS: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** se obliga a prestar las garantías legales establecidas en la Ley 1480 de 2011 y en las demás normas que la sustituyan, modifiquen o complementen.--- Sin embargo, dichas garantías se perderán por el uso inadecuado por parte de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** o de los tenedores del inmueble, por no atender las instrucciones relacionadas en el manual del propietario o por efectuar

reparaciones sin autorización de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR**. -----

Los electrodomésticos y gasodomésticos instalados en la unidad privada tendrán una garantía igual a la ofrecida por los proveedores, la cual se contará a partir de la fecha de entrega del bien privado. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** efectúe reformas parciales o totales en los acabados del inmueble objeto de este contrato, las obligaciones que asumirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** se limitarán a responder por los materiales utilizados en el diseño original y en ningún caso asumirá la responsabilidad ni prestará garantía por los materiales utilizados o por los trabajos realizados por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** o por terceros. -----

Sin perjuicio de la prestación de las garantías legales, ni **EL TRADENTE** ni **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** estarán obligados, en ningún caso, a hacer modificaciones en la unidad privada objeto de este contrato

DÉCIMA SEGUNDA. PERMISO DE ENAJENACIÓN: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** radicó ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y el artículo 185 del Decreto 19 de 2012, la documentación necesaria para obtener la autorización para enajenar las unidades de vivienda que hacen parte del **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, conforme a la Radicación distinguida con el número _____ del _____. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: La Certificación Técnica de Ocupación se protocolizó en el primer acto de la presente escritura pública. Lo anterior, con fundamento en la Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017 y la instrucción Administrativa No. 12 del 31/07/2017 de la SNR. -----

DÉCIMA TERCERA. GASTOS: Los gastos notariales relacionados con el contrato de compraventa que se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** y **EL (LA)**

(LOS) COMPRADOR (A) (ES). Lo correspondiente al pago del impuesto y los derechos de registro serán pagados en su totalidad por **EL(LOS) COMPRADOR(ES).**-----

Todos los gastos que se causen por la liberación de la hipoteca de mayor extensión que pesa sobre la unidad privada objeto de este contrato serán pagados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR.**-----

En este estado, comparece (NOMBRE), mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, domiciliado(a) en _____, de estado civil _____, obrando en su propio nombre, quien(es) para efectos de este contrato se denomina(n) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y manifiesta(n) que: -----

- a) Que acepta(n) esta escritura y la venta en ella contenida a su favor, así como todas las declaraciones contenidas en la misma por estar todo a su entera satisfacción. -----
- b) .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 acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.---
- c) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el **EDIFICIO URBAN 72 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual forma parte la unidad privada que adquiere(n) y que, en consecuencia, se somete(n) a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título. -----
- d) Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y al **FIDEICOMISO URBAN 72 – FIDUBOGOTÁ**, en relación con la transferencia aquí contenida, y en consecuencia declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y en la promesa de compraventa suscrita con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR**, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún

concepto contra la FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO.-----

- e) Que conoce(n) las especificaciones de construcción, el proyecto de división, la conformación de las zonas privadas y comunes y los planos protocolizados junto con el citado reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la firma de la presente escritura pública o desde la fecha de entrega de la unidad privada, lo que suceda primero, al pago oportuno de las expensas ordinarias y extraordinarias que correspondan según el coeficiente de copropiedad y se obliga(n) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho reglamento. -----
- f) Que conoce(n) y acepta(n) el hecho de que la sociedad **URBAN 72 S.A.S.** está facultada aclarar y/o modificar el reglamento de propiedad horizontal para corregir errores, precisar el alcance, realizar ajustes técnicos, arquitectónicos, estructurales, de diseño y/ o jurídicos o efectuar una adición por razones de conveniencia, con el fin de cumplir con una disposición legal o por solicitud de las entidades competentes; así como para modificar la licencia y suscribir la escritura pública de reforma, adición o aclaración al reglamento de propiedad, para lo cual se entenderá que cuenta con la autorización irrevocable de los futuros propietarios, autorización que se ratifica con la suscripción de esta escritura. -----
- g) Que acepta(n) que la entrega real y material de la unidad privada objeto de este contrato se efectúe por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR**, para lo cual se suscribirá un acta en la que constará la fecha y el estado del inmueble. Que no obstante **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** tendrá con un plazo de sesenta (60) días contados desde la suscripción de esta escritura pública para efectuar la entrega material, en el evento en el que sea necesario realizar algunas intervenciones de índole técnica, sin que ello implique sanción o incumplimiento de ninguna clase. Que este período podrá ser utilizado para terminar de gestionar, en caso de que fuere necesario, la instalación de los servicios públicos domiciliarios, en el evento en que tales servicios no hubieren sido instalados por las respectivas empresas

prestadoras. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** comunicará por escrito a **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** la fecha de la entrega mediante carta que se enviará por correo certificado o por correo electrónico a las direcciones registradas por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** quien(es) deberá(n) comparecer a recibir la unidad privada en la fecha fijada. Si **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** no se presentare(n) a recibir el inmueble, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** podrá darlo por entregado suscribiendo un Acta de Entrega ante un (1) testigo. -----

EL (LOS) COMPRADOR (ES) renuncia al ejercicio de la acción resolutoria que pudiera generarse por la forma de entrega pactada, haciendo por lo tanto la presente compraventa firme e irrevocable. -----

Con todo, en el evento en el que para la fecha de entrega fijada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** las empresas prestadoras de servicios públicos no hubieran finiquitado el trámite de instalación, dicha entrega se podrá prorrogar automáticamente hasta el momento en que los servicios sean efectivamente instalados, sin que se configure incumplimiento, a menos que la demora se hubiere ocasionado por culpa o negligencia de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR**. -----

- h) Que asumirá(n) respecto de su unidad privada cualquier reliquidación o mayor valor que se llegare a causar, una vez la autoridad competente adelante el desenglobe catastral.** -----
- i) Que sufragará(n) y atenderá(n) las cuotas que fije la administración provisional del edificio para cubrir los gastos iniciales que se causen según el presupuesto provisional de gastos y de acuerdo con el coeficiente de copropiedad. Una vez se nombre al administrador definitivo, asumirá(n) el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, de acuerdo con el presupuesto de gastos que hubiere aprobado la Asamblea General.** -----
- j) Que acepta(n) la constitución de servidumbres de paso que lleguen a ser**

necesarias. -----

- k) Que autoriza(n) y permite(n) incondicionalmente a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** el libre acceso al edificio mientras dure el proceso de construcción y comercialización de la totalidad de las unidades privadas. -----
- l) Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo a **EL TRADENTE** y a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** en relación con la compraventa contenida en el presente instrumento público. -----
- m) Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni enajenadores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del proyecto **URBAN 72** y, por lo tanto, no están obligados frente a **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

PRESENTE NUEVAMENTE: **GLADYS EDITH APONTE GÓMEZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.029.007 expedida en Tunja, actuando como representante legal suplente de la sociedad **URBAN 72 S.A.S.**, sociedad que tiene la calidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO URBAN 72 – FIDUBOGOTÁ**, manifestó: -----

- A.** 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. -----
- B.** Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del edificio en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley. -----
- C.** Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades. -----
- D.** Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia

celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. -----

E. Que declara que ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO obraron en desarrollo del FIDEICOMISO como constructores, ni interventores, ni enajenadores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto y por lo tanto no están obligados frente a **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. -----

F. Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. -----

HASTA AQUÍ EL TEXTO DE LA MINUTA PRESENTADA-----

TERCER ACTO. CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA-----

COMPROBANTES FISCALES:

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

**Anexo 1- CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO No. _____
PROYECTO URBAN 72**

CAMPOS OBLIGATORIOS *		
*Proyecto	*Contrato No.	*Ref. Recaudo (No. Cupón, Cod. Barras, No. Encargo, otro)

***Datos Inmueble**

No. Inmueble(s) y área aproximada	Valor Inmueble	Valor cuota inicial
-----------------------------------	----------------	---------------------

***Datos Titular y Beneficiarios**

Tipo Ident.	No. Identificación	Nombres	Apellidos	% Participación

Dirección de Notificación: _____

***Información básica en caso de desistimiento (Cuenta Bancaria para giro de recursos)**

Titular de la cuenta	Banco	Tipo Cuenta	No. Cuenta
----------------------	-------	-------------	------------

***Plan de pagos**

N° Cuota	Valor Cuota	Fecha Pago	N° Cuota	Valor Cuota	Fecha Pago
1			11		
2			12		
3			13		
4			14		
5			15		
6			16		
7			17		
8			18		
9			19		
10			20		

**Los datos relacionados anteriormente deben ser diligenciados con carácter obligatorio, la ausencia de esta información es causal de devolución.*

1. PENA POR RETIRO: En caso de que se produzca mi retiro del negocio en los términos indicados en el Capítulo Sexto del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión al que me vinculo a través del presente contrato, y en particular por que se presente cualquiera de los siguientes eventos: **a) si desisto del encargo o negocio; b) si incumplo el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas**

en el presente documento o cualquier obligación establecida del presente contrato; c) Si no tramito oportunamente el crédito con el que financiaré la adquisición del inmueble; d) Si no firmo la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en la cláusula 2.1 del ENCARGO FIDUCIARIO o en el plazo que se estableciere y/o concediere el FIDEICOMITENTE, que, aunque se cumpliera cualquiera de dichos plazos, se mantienen vigentes las obligaciones a cargo del ENCARGANTE mientras no se manifieste su retiro por EL FIDEICOMITENTE; e) Si no cumpliera, en el plazo que le señalare la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio, AUTORIZO A QUE SE ME DESCUENTE LA SUMA EQUIVALENTE AL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE, a título de pena a favor del FIDEICOMITENTE. La FIDUCIARIA pondrá a mi disposición el remanente de los recursos de formar inmediata a la fecha en que el FIDEICOMITENTE notifique a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicado en la norma mencionada, EL ENCARGANTE instruye a la FIDUCIARIA, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, LA SUMA EQUIVALENTE AL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE, se girará al FIDEICOMITENTE, a título de pena por retiro y por tanto, se entenderá incumplido el presente documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La pena por retiro antes mencionada solo procede en caso en que el incumplimiento del ENCARGANTE, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del FIDEICOMITENTE o de la FIDUCIARIA, de conformidad con el ENCARGO FIDUCIARIO al cual se vincula (n) el (los) ENCARGANTE (S) con la suscripción del presente documento, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del referido contrato fiduciario y el presente documento.

PARÁGRAFO TERCERO: EL ENCARGANTE podrá ceder su posición contractual en el ENCARGO FIDUCIARIO, ASUMIENDO COMO PENALIDAD POR ESTA CESIÓN EL EQUIVALENTE AL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE QUE SERÁ PAGADO A LA FIDUCIARIA Y, PREVIA INSTRUCCIÓN DEL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA GIRARÁ AL FIDEICOMITENTE EL VALOR ANTES MENCIONADO, A TITULO DE COMPENSACIÓN.

PARÁGRAFO CUARTO: El presente contrato no constituye una Promesa de Compraventa. La FIDUCIARIA no suscribirá ninguna Promesa de Compraventa, ni participará en su definición.

PARÁGRAFO QUINTO: Que EL FIDEICOMITENTE declara que el PROYECTO URBAN 72, se tratará de un Proyecto de Vivienda Interés Social, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual EL FIDEICOMITENTE constituirá un PATRIMONIO AUTÓNOMO cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento en que el ENCARGANTE vinculado no realice la consignación inicial de los recursos, según lo señalado en el plan de pagos, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del Contrato de Adhesión, y una vez se surtan los procedimientos internos establecidos por la Fiduciaria, se procederá con la terminación unilateral del negocio. Como consecuencia de lo anterior, se cancelará el Encargo Fiduciario asignado y, por ende, la unidad inmobiliaria respectiva quedará disponible para ser comercializada, nuevamente, por parte del FIDEICOMITENTE.

2. **OBJETO:** El objeto del presente documento, es regular las condiciones y aspectos bajo los cuales el (los) **ENCARGANTE (S)**, identificado (s) como aparece (n) en el primer folio de este documento, manifiesta (manifiestan) su vinculación al **ENCARGO FIDUCIARIO** de preventas No. _____ de fecha _____ celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** y **URBAN 72 S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, en adelante "**ENCARGO FIDUCIARIO**" para la administración de los dineros del proyecto **URBAN 72** en la fase previa, es decir, en la comercialización del mismo, hasta que se cumplan las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 del referido **ENCARGO FIDUCIARIO**.

PARÁGRAFO: Teniendo en cuenta que el **ENCARGO FIDUCIARIO**, es el contrato marco bajo el cual se celebra el presente documento para la vinculación del **ENCARGANTE** a dicho esquema fiduciario, se tendrá para todos los efectos del mismo, que éste hace parte integral del **ENCARGO FIDUCIARIO**.

3. **BIENES:** Los bienes que constituyen el **ENCARGO FIDUCIARIO**, son los recursos que entreguen los **ENCARGANTES**, en los términos del objeto del referido contrato en la cláusula 2.1 y 2.2.

PARÁGRAFO: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**

4. **DECLARACIONES DEL ENCARGANTE:** En consecuencia, de lo anterior, el **ENCARGANTE** manifiesta (n) conocer y aceptar, el contenido del **ENCARGO FIDUCIARIO** en su integridad, por haber recibido una copia al correo electrónico indicado en el formulario de solicitud de vinculación y en consecuencia autoriza (n) irrevocablemente a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, quien en adelante se denominará la **FIDUCIARIA** para que por cuenta y riesgo y bajo la exclusiva responsabilidad del **ENCARGANTE**, realice lo siguiente:

4.1. El **ENCARGANTE (S)** a través de éste documento, instruye a la **FIDUCIARIA** a recibir los recursos de conformidad con el plan de pagos citado al inicio del presente contrato, los cuales serán administrados en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA**, hasta tanto se cumplan las condiciones de giro que se citan en la cláusula 2.1 del **ENCARGO FIDUCIARIO**, toda vez que, cumplidos esos requisitos por el **FIDEICOMITENTE**, se le girará al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** los recursos entregados junto con los rendimientos a fin de que **EL FIDEICOMITENTE** desarrolle el **PROYECTO**.

Lo anterior, de conformidad con el procedimiento operativo que manifiesta conocer y aceptar **EL (LOS) ENCARGANTE (S)**, estipulado en el capítulo quinto del **ENCARGO FIDUCIARIO** antes señalado. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por el (los) **ENCARGANTE (S)**, la información de los compradores y copia del comprobante de referencia de recaudo asignada a cada **ENCARGANTE**.

4.2. **EL (LOS) ENCARGANTE (S)**, instruye (n) entregar los dineros al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones de giro que se relacionan en la cláusula 2.1 del **ENCARGO FIDUCIARIO** y que **EL FIDEICOMITENTE** debe cumplir durante el término de duración estipulado en la cláusula 8.1. del Capítulo VIII del mismo contrato.

4.3. Manifiesta que conozco que el punto de equilibrio fue establecido por el **FIDEICOMITENTE** y que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

4.4. Autoriza a entregar al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, los rendimientos producidos por los recursos entregados por el (los) **ENCARGANTE (S)**,

como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, sin perjuicio de la comisión prevista para la **FIDUCIARIA**.

4.5. Autoriza al **FIDEICOMITENTE** para prorrogar automáticamente el contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** una sola vez respecto de cada **FASE DE COMERCIALIZACIÓN**, doce (12) meses, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato respecto de cada **FASE DE COMERCIALIZACIÓN** de conformidad con el CAPÍTULO VIII del contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO**.

4.6. En el evento en que exista más de un **ENCARGANTE** vinculado en el presente contrato y resulte necesario devolver los recursos transferidos al encargo fiduciario en virtud de lo establecido en el presente documento, dicha devolución se efectuará en las proporciones relacionadas al inicio de este documento en las casillas denominadas "(datos titular y beneficiarios)".

4.7. Autoriza descontar la comisión prevista para la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en la cláusula 7.2. numeral 3. del capítulo séptimo del Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** de Administración e Inversión la cual corresponde a la remuneración del Fondo de Inversión Colectiva en el cual se inviertan los recursos hasta tanto se cumplan las condiciones de giro antes anotadas en el numeral 3.2 del presente documento.

4.8. Autoriza a la **FIDUCIARIA** a que pueda realizar el reporte y consulta al "operador de información" u "operador de banco de datos", o a la autoridad competente que haga sus veces, en los mismos términos del Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** de Administración e Inversión celebrado entre **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

4.9. Manifiesta que conoce que el desarrollo del proyecto **URBAN 72** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

4.10. Manifiesta que conoce que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no garantiza el manejo futuro de los recursos, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto de construcción en especial por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del **PROYECTO**, toda vez que su labor se circunscribe a la administración de los recursos hasta que **EL FIDEICOMITENTE** cumpla con las condiciones de giro citadas en la cláusula 2.1 del referido **ENCARGO FIDUCIARIO**.

4.11. Manifiesta que conoce y acepta que la responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.

4.12. Manifiesta que conoce, acepta y ha recibido en la calidad de **ENCARGANTE(S)**, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y el reglamento de los Fondos Colectivos administrados por la **FIDUCIARIA** y conoce que en la página web de Fiduciaria Bogotá S.A. se encuentran publicados dichos documentos y podrá ubicarlos en el siguiente link www.fidubogota.com, así mismo éstos serán remitidos al correo electrónico registrado en el respectivo formulario de vinculación.

4.13. Informa que la cuenta para la devolución de los recursos entregados junto con sus rendimientos previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la cláusula 7.2. numeral 3° del contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** mencionado y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, en los eventos mencionados en los numerales 1, 12 Y 13 es la cuenta indicada para tal fin, en el primer folio de este documento la cual se encuentra a nombre del (los) **ENCARGANTE (S)**. En caso de que cambie la cuenta bancaria, **EL ENCARGANTE** se compromete con la **FIDUCIARIA** a informarlo con posterioridad, adjuntando la

certificación bancaria respectiva, entendiendo que la **FIDUCIARIA** solo efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente.

4.14. Autoriza al **FIDEICOMITENTE** para instruir a la **FIDUCIARIA** para que ceda el presente contrato a otra sociedad **FIDUCIARIA** legalmente constituida en Colombia.

4.15. Declara conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** está obligado a asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, las normas que la modifiquen, complementen o subroguen, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente documento.

4.16. Con la firma del presente documento declara conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** deberá obtener autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente documento, la cual deberá ser obtenida y se deberá conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del **ENCARGO FIDUCIARIO**, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

4.17. Así mismo conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **ENCARGANTE**, por el termino establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.

4.18. Con la firma de este documento declara (n) conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

4.19. Anexo a la presente, se encuentra el formulario de solicitud de vinculación debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera, y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

5. OBLIGACIONES DEL ENCARGANTE:

1. Entregar a la **FIDUCIARIA** los recursos indicados en la página 1 del presente documento según el **plan de pagos**. Los recursos que deberán ser aportados por **EL ENCARGANTE** representados en la (las) unidad (es) inmobiliaria pactada con el **FIDEICOMITENTE** será la suma referida en el primer folio de este documento, los cuales serán pagados de acuerdo al cronograma de pagos que aparece al principio de este documento.
2. Que en el evento en que incurra (n) en mora de pagar una cualquiera de las cuotas pactadas en el presente documento en las fechas acordadas, deberá (n) cancelar el valor adeudado junto con el interés moratorio más alto permitido, por cada mes de retardo o a prorrata del mismo. Las sumas que se recauden por concepto de mora serán entregadas por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE**, junto con los rendimientos e inversiones, cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula 2.1 del contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** mencionado. Los intereses de mora serán tasados y calculados por **EL FIDEICOMITENTE**, el cual impartirá la instrucción respectiva para tal efecto.
3. Entregar los documentos que se requieran para el conocimiento del cliente, en los términos establecidos en el presente contrato.
4. Se obliga a pagar la **PENA POR RETIRO**, establecida en el numeral primero del presente documento.

5. Se obliga a notificar por escrito a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMITENTE** todo cambio que se produzca en los datos relacionados con el domicilio o correo electrónico.
6. **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** Son las obligaciones contenidas en el numeral 4.2 del **ENCARGO FIDUCIARIO** y en la normatividad vigente.
7. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Corresponden a las obligaciones contenidas en el numeral 4.3 del **ENCARGO FIDUCIARIO** y en la normatividad vigente para el efecto.
8. **DERECHOS DEL ENCARGANTE:**
 1. Exigir al **FIDEICOMITENTE** y a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales, conforme al contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO**.
 2. Exigir a la **FIDUCIARIA** el informe periódico semestral sobre el negocio fiduciario y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
 3. Exigir la terminación del **ENCARGO FIDUCIARIO**, por las causas contractuales estipuladas en éste contrato de vinculación o por las causas de ley.
 4. Presentar peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

PARÁGRAFO: En aplicación al numeral 5 del artículo 17 de la ley 1266 de 2008, teniendo en cuenta la competencia de la Superintendencia Financiera de Colombia, en caso de que el (los) **ENCARGANTE (S)** presente (n) una petición de corrección, actualización o retiro de datos personales, cuando ello sea procedente ante dicho Órgano, **EL (LOS) ENCARGANTE (S)** debe (n) acreditar como requisito de procedencia, que se surtió el trámite de petición o reclamo ante la **FIDUCIARIA**, para efectos de remitir la petición a la Superintendencia Financiera de Colombia.

9. **DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:** Los derechos del **FIDEICOMITENTE** se encuentran regulados en la cláusula 4.1 del **ENCARGO FIDUCIARIO**, sin perjuicio de lo anterior, tendrá derecho a:
 1. Exigir al **ENCARGANTE** el cumplimiento del **plan de pagos**, establecido en el presente documento.
 2. Tramitar el desistimiento del **ENCARGANTE**, cuando haya lugar a ello, de conformidad con el numeral 1 denominado **PENA POR RETIRO**, 12 y 13 siguientes del presente documento.
10. **DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** Son derechos de **LA FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, el derecho a recibir la remuneración establecida en la cláusula 7.2 del **ENCARGO FIDUCIARIO**.
11. **NO LOCALIZACIÓN DEL ENCARGANTE (S):** Si no se cumplen las condiciones de giro de que trata el objeto del **ENCARGO FIDUCIARIO**, y en caso de que la **FIDUCIARIA** no pudiese efectuar la consignación en la cuenta indicada en el presente documento dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los fondos de inversión administrados por la **FIDUCIARIA** a nombre del **ENCARGANTE**, lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no sea posible dicha consignación.
12. En caso que el **ENCARGANTE** fallezca, con la firma del presente documento instruye a la **FIDUCIARIA** a constituir un encargo individual a nombre del **ENCARGANTE**, para que los recursos sean entregados a sus herederos, conforme a las normas que regulan la materia, y permitiendo al **FIDEICOMITENTE** negociar nuevamente el **INMUEBLE**.
13. **TERMINACIÓN:** Las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento, terminarán por las siguientes causas:
 1. Por terminación del contrato del **ENCARGO FIDUCIARIO** de conformidad con la cláusula 8.2.

- 30
2. Por haberse cumplido plenamente las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento.
 3. Por común acuerdo entre las partes que suscriben el presente documento, teniendo en cuenta lo regulado en la cláusula 1 denominada **PENA POR RETIRO**, de ser el caso.
 4. Por las causales de terminación unilateral de la calidad de **ENCARGANTE**, consagradas en la Cláusula siguiente de este documento.
 5. por las demás causales previstas en la ley.

14. TERMINACIÓN UNILATERAL DE LA CALIDAD DE ENCARGANTE (DESISTIMIENTO). La calidad de **ENCARGANTE (S)** en los términos consagrados en este documento, se entenderá terminada y por lo tanto cesarán todos los derechos y obligaciones derivadas de la misma, cuando:

- **EL(LOS) ENCARGANTE (S)** incumpla(n) alguna de sus obligaciones contractuales, caso en el cual la **FIDUCIARIA** podrá descontar directamente la suma referida en el numeral primero del presente documento, de los recursos que el **EL(LOS) ENCARGANTE (S)** haya entregado.
- **EL(LOS) ENCARGANTE (S)** no entregue la información y documentación requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – **SARLAFT**, así como por la inclusión del **EL(LOS) ENCARGANTE (S)** en la lista **OFAC** del gobierno de los Estados Unidos de América.
- Por manifestación expresa y escrita del **ENCARGANTE (S)**, caso en el cual procederá la pena por retiro en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en el numeral primero del presente documento.
- **EL(LOS) ENCARGANTE(S)** se encuentre dentro de la causal regulada en el **PARÁGRAFO SEXTO** del **NUMERAL PRIMERO** del presente documento.

PARÁGRAFO: En los casos en que se dé por terminado la calidad de **ENCARGANTE (S)** en los términos establecidos en esta Cláusula, por incumplimiento de **EL (LOS) ENCARGANTE (S)**, la unidad inmobiliaria respectiva quedará disponible y por tanto **EL FIDEICOMITENTE** antes citado se encuentra facultado para vincular a un nuevo **ENCARGANTE (S)**.

15. LA FIDUCIARIA pondrá a disposición del **ENCARGANTE**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** de Administración e Inversión celebrado entre **EL FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. numeral 3° del Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; **al no cumplirse**, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las condiciones de giro pactadas en la cláusula 3.2 del presente documento.

16. EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción del **PROYECTO** será de dieciocho (18) meses contados a partir de la obtención del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas para la **FASE 1 DE COMERCIALIZACIÓN** en el presente contrato.

17. NOTIFICACIONES DEL ENCARGANTE: Recibirá comunicaciones y notificaciones en la ciudad, dirección y teléfono indicados en el primer folio de este documento, por lo anterior.

Fecha de firma _____

ENCARGANTE (Titular),

ENCARGANTE (Beneficiario),

Nombre: _____
C.C. _____

Nombre: _____
C.C. _____

EL FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR

Nombre:
Representante Legal.

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, en calidad de administradora de los recursos objeto del Encargo
Fiduciario citado en el presente documento:

Representante legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
ANEXO FINANCIERO
-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	martes, 8 de octubre de 2024
SOLICITANTE:	URBAN 72 SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	URBAN 72		
DIRECCIÓN:	AC 72 22 67		
APARTAMENTOS:	372	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):			
2.273 m²			
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):			
7.716.954 \$/m²			
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			
12.425 m²			
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			
5.760.601 \$/m²			

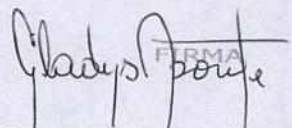
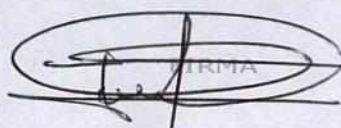
III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 17.543.877	1.412.032 \$/m²	24,5%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 34.880.468	2.807.381 \$/m²	48,7%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 12.899.723	1.038.244 \$/m²	18,0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 2.466.866	198.548 \$/m²	3,4%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 3.782.004	304.397 \$/m²	5,3%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 71.572.938	5.760.601 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 79.744.896	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 8.171.958
			10,2%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 17.543.877	24,5%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 0	0,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 25.715.528	35,9%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 28.313.533	39,6%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 71.572.938	100%

FILA VALIDACIÓN

ALERTA. Apalancamiento en ventas es >30% del Total de Ventas. Si es así, haga Observación en Anexo Flujo y soporte el mayor %

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

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 15/04/2024
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CÓDIGO PM05-FO124
	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN 6

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: URBAN 72
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 372
DIRECCIÓN: URBAN 72 SAS
CONSTRUCTORA: URBAN 72 SAS
FECHA (dd-mm-aa): 4/10/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
INTACION POR MEDIO DE POLITES Y PLACA EN CONCRETO REFORZADO, SEGÚN DISEÑO ESTRUCTURAL T RECOMENDACIÓN DEL INGENIERO GEOTECN

2.2. PILOTES ☒ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:
PREEXCAVADOS Y FUNDIDOS IN SITU

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:
DOS TORRES DE 7 PISOS CON UN SÓTANO, CUBIERTA TRANSITABLE, EN SISTEMA DE CONSTRUCCION TRADICIONAL
DE PORTICOS EN CONCRETO REFORZADO

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA ☒ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:
BLOQUE CERAMICO GRAN FORMATO TIPO COBRIZO O SIMILAR

2.4.2. BLOQUE ☒ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:
LADRILLO # 3, 40x20x8 CM Ó SIMILAR, PAÑETADO Y PINTADO

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:

2.6. VENTANERÍA

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

VENTANAS Descripción del arreglo de ventanería a utilizar (especificar vidrio y marco)
Espesor del vidrio: 3 MM

2.7. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:
BLOQUE CERAMICO GRAN FORMATO TIPO COBRIZO O SIMILAR. LADRILLO # 3, 40x20x8 CM Ó SIMILAR, PAÑETADO Y PINTADO

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

ENCHAPE CERAMICO, PISO LAMINADO, TAPETE MODULAR O CONCRETO AFINADO FUNDIDO EN SITIO ENDURECIDO O SIMILAR

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde ☐ SI ☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

CUBIERTA EN PLACA PLANA PARA USO DE LA COPROPIEDAD EN LA PLACA ALIGERADA EN CONCRETO REFORZADO, IMPERMEABILIZADA Y ACABADO TRANSITABLE

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

ACABADO EN CONCRETO AFINADO FUNDIDO EN SITIO ENDURECIDO O SIMILAR

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

MURO EN MAMPOSTERIA

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

ELEMENTO MONOLITICO (PISOS Y MUROS) EN CONCRETO REFORZADO, SEGÚN DISEÑO ESTRUCTURAL

2.13. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

Descripción del sistema para darle alcance a la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS COMPUESTO POR BAJANTES DE AGUA LLUVIAS QUE CONDUCE POR MEDIO DE GRAVEDAD A LAS CAJAS INTERNAS DEL PROYECTO Y POSTERIORMENTE ENTREGAN AL ALCANTARILLADO PÚBLICO DE AGUA LLUVIAS CON BASE EN EL ESTADO TÉCNICO DE REDES OTORGADO POR LA EAAB

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

☒ SI ☐ NO

TRES ASCENSORES EN TORRE 1 Y UN ASCENSOR EN TORRE 2

3.2. VIDEO CAMARAS

☐ SI ☒ NO

N/A

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

☐ SI ☒ NO

N/A

3.4. PARQUE INFANTIL

☐ SI ☒ NO

N/A

3.5. SALÓN COMUNAL

☒ SI ☐ NO

CON DEPOSITO, BAÑOS Y COCINETA

3.6. GIMNASIO

☒ SI ☐ NO

PISO EN VINILO Y LAMINADO

3.7. SAUNA

☒ SI ☐ NO

PISO CERAMICO

3.8. TURCOS

☒ SI ☐ NO

PISO CERAMICO

3.9. PISCINA

☒ SI ☐ NO

RECREATIVA

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

☒ SI ☐ NO

2 EN SERVIDUMBRE

3.11. PARQUEO VISITANTES

☒ SI ☐ NO

VEINTE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

☒ SI ☐ NO

PARCIAL PARA ZONAS COMUNES

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

☒ SI ☐ NO

800 KVA

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CONFORT TÉRMICO: Cumplimiento de la Resolución 627 del MAVDT

☒ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: Garantizar en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a las curvas NC 40 (Leq) en el día y NC 35 (Leq) en la noche

☒ SI ☐ NO

4.3. CALIDAD DEL AIRE: Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183

☒ SI ☐ NO

4.4 CALENTAMIENTO DE AGUA

4.4.1 CALENTADOR DE AGUA

☐ SI ☒ NO

Características y eficiencia superior al 85%:

4.5. CARPINTERÍA

4.5.1. CLOSET

☒ SI☐ NO

Características y materiales a utilizar:

TABLERO MELAMINICO O SIMILAR

4.5.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

☒ SI☐ NO

Características y materiales a utilizar:

MARCO MELAMINICO HOJA BATIENTE ENTAMBORADA EN MADEFONDO SOLO SE ENTREGA LA DEL BAÑO

4.5.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

MARCO MELAMINICO HOJA BATIENTE ENTAMBORADA EN MADEFONDO

4.6. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.6.1. ZONAS SOCIALES

LAMINADO O SIMILAR

4.6.2. HALL'S

LAMINADO O SIMILAR

4.6.3. HABITACIONES

LAMINADO O SIMILAR

4.6.4. COCINAS

LAMINADO O SIMILAR

4.6.5. PATIOS

CERAMICO O SIMILAR EN BALCON

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES

PAÑETE+ PINTURA

4.7.2. HABITACIONES

PAÑETE+ PINTURA

4.7.3. COCINAS

PAÑETE+ PINTURA

4.7.4. PATIOS

N/A

4.7.5. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

PAÑETE+ PINTURA

4.8 COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO

☐ SI☒ NO

N/A

4.8.2. ESTUFA

☒ SI☐ NO

ELECTRICA DE DOS HORNILLAS

4.8.3. MUEBLE

☒ SI☐ NO

BAJO COCINA

4.8.4. MESÓN

☒ SI☐ NO

GRANITO NACIONAL O SIMILAR

4.8.5. CALENTADOR

☐ SI☒ NO

4.8.6. LAVADERO

☒ SI☐ NO

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE

☐ SI☒ NO

4.9. BAÑOS

Características:

4.9.1. MUEBLE

☒ SI☐ NO

MUEBLE BAJO DEL LAVAMANOS

4.9.2. ENCHAFE PISO

☒ SI☐ NO

CERAMICO O SIMILAR

4.9.3. ENCHAFE PARED

☒ SI☐ NO

SOLAMENTE EN LA CABINA DE LA DUCHA

4.9.4. DIVISIÓN BAÑO

☒ NO

4.9.5. ESPEJO

☐ SI☒ NO

4.9.6. SANITARIO AHORRADOR

☒ SI☐ NO

Detalle del consumo Litros por Descarga: 8 LITROS POR MINUTO

4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR

☒ SI☐ NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5,7 LITROS POR MINUTO

4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR

☐ SI☒ NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5,7 LITROS POR MINUTO

4.9.8. DUCHA AHORRADORA

☒ SI☐ NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 9,5 LITROS POR MINUTO

4.10. ILUMINACIÓN

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

Características:

Luminarias LED tipo lineal y paneles redondos			
Iluminación LED de senderos			
Luminarias LED tipo lineal y paneles redondos			
Luminarias herméticas y paneles redondos			
Temporizador	☐ SI ☐ NO	Sensor	☒ SI ☐ NO
Temporizador	☐ SI ☐ NO	Sensor	☒ SI ☐ NO
Temporizador	☐ SI ☐ NO	Sensor	☒ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACIÓN NATURAL (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

☒ SI ☐ NO

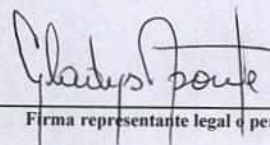
- 4.11.1. HABITACIÓN ☒ SI ☐ NO
- 4.11.2. ESTUDIO ☐ SI ☐ NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL ☒ SI ☐ NO

Características:

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser 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 SUBDIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO.

IMPORTANTE: Es válido aclarar que las especificaciones registradas en este formato corresponden a datos netamente informativos, por lo tanto no está dentro de las competencias de la Subdirección de Prevención y Seguimiento la verificación de las mismas. Sin embargo se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la **SUBSECRETARÍA 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

	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		NO. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-21-4997	1
	Acto Administrativo No. 11001-1-22-2974		FECHA DE RADICACIÓN	
	FECHA DE EXPEDICIÓN 30 AGO 2022		FECHA DE EJECUTORIA 11 OCT 2022	29-dic.-2021
CATEGORÍA: III				
La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 670 de 2017				
RESUELVE				
Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AC 72 22 67 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0085LZE Matricula(s) Inmobiliaria(s) 050C1776355. Número de Manzana Catastral 007 y lote(s) de manzana catastral 013, Manzana Urbanística 007 del Lote Urbanístico 013, N/A del Lote Urbanístico 3-4-5-6-7 Y 8, correspondiente a la Urbanización NUEVA URBANIZACIÓN AV. SANTIAGO DE CHILE (Localidad Barrios Unidos). Para una edificación en tres (3) unidades estructurales y funcionales independientes, con dos (2) sótanos (sótano 2 destinado a tanque RCI y tanque de agua), en dos (2) torres en siete (7) pisos, primer (1) piso no habitable, destinada a treinta y dos (32) unidades de vivienda multifamiliar (V.I.S.) con cuarenta y seis (46) estacionamientos privados, veinte (20) estacionamientos de visitantes, dos (2) de ellos destinados a vehículos que transportan a personas con movilidad reducida, treinta y tres (33) bicicletas y cuatro (4) depósito. Titular(es): ARABAR SAS (POSEEDOR) con NIT 809008281-4 (Representante Legal: ARANGO ZULUAGA LUIS FELIPE con CC. 80111809). Constructor responsable: CARO RODRIGUEZ RICARDO MAURICIO con CG 79601287 Mat: 25202-71350 CND. Características básicas:				

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 98 (Alcázar). Decr. 0262 DE 2010	b. SECTOR NORMATIVO: 6	c. USOS: II
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN
			LACUSTRE-200

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO			
DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS	2.2 ESTACIONAMIENTOS	2.3 DEMANDA B
Vivienda Multifamiliar	VIS	PRIV	2.4 ESTRATO 3
Sistema: Loteo Individual	Si	46	
	No Aplica	20	
		33	
	Total despues de la intervención:	46	
		20	
		33	

3. CUADRO DE AREAS			
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	URBAN 72 VIVIENDA MULTIFAMILIAR (V.I.S.)		
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1	
LOTE	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación
SOTANO (S)	12.424,56	0,00	0,00
SEMSOTANO	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	1381,70	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	8874,90	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	12424,56	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO	911,72	0,00	0,00
	TOTAL CONSTRUIDO	12.424,56	0,00
		DEMOLICIÓN TOTAL:	619,80
		M. LINEALES DE CERRAMIENTO:	0,00

4. EDIFICABILIDAD			
4.1 VOLUMETRÍA	4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS	4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. No PISOS HABITABLES	a. TIPOLOGÍA:	a. ANTEJARDÍN	
b. ALTURA MAX EN METROS	b. AISLAMIENTO	3,50 MTRS POR LA AC 72 Y KR 22	
c. SOTANOS	MTS	3,73 MTRS POR LA KR 23	
d. SEMSOTANO	NIVEL	b. CERRAMIENTO	
e. No EDIFICIOS	POSTERIOR	Altura: 0,00 mts - Longitud: 0,00 mts	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	POSTERIOR	c. VOLADIZO	
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	POSTERIOR	1,50 MTRS POR LA AC 72	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	PATIOS	0,80 MTRS POR LA KR 22 Y KR 23	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	ENTRE EDIFICACIONE	d. RETROCESOS	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	PATIOS	h. DIMENSION DE RETROCESOS	
		CONTRA ZONAS VERDES O	
		ESPACIOS PÚBLICOS	
		0,00	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	4.5 ESTRUCTURAS		
DESTINACIÓN	a. TIPO DE CIMENTACIÓN		
ZONAS RECREATIVAS	PLACA - PILOTES		
SERVICIOS COMUNALES	b. TIPO DE ESTRUCTURA		
ESTACIONAM. ADICIONALE	COMBINADO		
	c. MÉTODO DE DISEÑO		
	Resistencia última		
	d. GRADO DESEMPEÑO		
	ELEM. NO ESTRUCTURALES		
	Bajo		
	e. ANALISIS SISMICO		
	Fuerza horizontal equivalente		

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA	
Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (3) / Planos de Elementos No Estructurales (1) / Planos Estructurales (70) / Informe de Seguridad Humana (1) / Planos Arquitectónicos (10) / Anexos Arquitectura (1)	

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO	
Área y linderos tomados de la Escritura Pública N° 7305 del 01 de diciembre de 2009 otorgada por la Notaría 47 del Circuito de Bogotá. Ubicación normativa según nomenclatura actual. Los interesados manifiestan que el proyecto se destinará a vivienda de interés social. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1538/05. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codensa sobre redes de energía. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. El titular de la licencia deberá construir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio, en estricto cumplimiento del decreto 308 de 2016. El proyecto cuenta con diseño de vivienda para personas con movilidad reducida. Se expide conforme a lo dispuesto en el artículo 178 y 179 del Decreto 190 de 2004 (POT). Según concepto N° 2022325270191 del 11 de febrero de 2022 de la Dirección Técnica de Proyectos del Instituto de Desarrollo Urbano IDU indica que la entidad no cuenta con los diseños definitivos de la Avenida Chile para la ejecución del proyecto en el sector donde se encuentra ubicado el predio. El predio se ubica dentro de los Sectores catalogados como Antiguo y Consolidados adoptados por la Resolución No. 2133 del 28 de diciembre de 2017 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación. La piscina proyectada como equipamiento comunal privado deberá cumplir la totalidad de condiciones establecidas por la normativa vigente, en especial las contenidas en la ley 1208 de 2008. Decreto nacional 2171 de 2009, Resolución del Ministerio de Comercio N° 958 de 2010, Resolución N° 1618 de 2010 del Ministerio de Protección Social, Resolución N° 4113 de 2012 del Ministerio de Salud y Protección Social. Se aprueba el cerramiento de predio en primer piso con una altura de 2,50 m y longitud de 49,25 m y cerramiento en pisos superiores de 2,05 m. Ver sello de observaciones en plano arquitectónico A100. Según el plano urbanístico N° 1344 de la Urbanización Nueva urbanización AV. Santiago de Chile el perfil de la calle 72 corresponde a un antejardín de 3,50 mts por lo cual en aplicación de la nota 1 numeral 3 del sector normativo 6 de la plancha 3 de 4 edificabilidad de la unidad de planeamiento zonal-UPZ 98. Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones con dimensiones de antejardín predominante, las nuevas edificaciones deben mantener esta dimensión, por lo cual el antejardín sobre la calle 72 corresponde a 3,50 mts en concordancia con la exigencia de la ficha de la UPZ. ESTE PROYECTO TITULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TITULO J Y K DE NSR-10 SEGUN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGUN LA RESOLUCION 007 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORIA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DE LA INGENIERA MARCELA MEDINA HUERTAS CON MATRICULA PROFESIONAL No. 15202-366940 BYC.	
PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE	
VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.	



CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Acto Administrativo No.

No. DE RADICACIÓN

11001-1-21-4997

PÁGINA

2

FECHA DE RADICACIÓN

29-dic.-2021

CATEGORÍA: III

FECHA DE EXPEDICIÓN

30 AGO 2022

FECHA DE EJECUTORIA

11 OCT 2022

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	00022320004328	24-ago.-22	13.044,38	\$0

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.

5. Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.

6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieran supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

11. 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.

12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.

15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.

16. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

17. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.

18. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).

19. Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).

20. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.

21. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).

22. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.

23. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).

24. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.

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

26. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).

27. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

28. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de no eximir la responsabilidad de los profesionales que intervienen en el proceso