



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

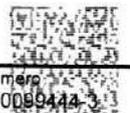
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1-2024-39116

SECRETARÍA DE HABITAT AL RESPONSABLE DEL HABITAT

Fecha: 2024-0-25 12:02:53  
 Almacen: 55+1 PLANOS  
 Asunto: DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
 Director: SUBD. PREV. SEGUIMIENTO  
 Tipo: COMUNICACION EN ENTREGA  
 Origen: VIVO: VIVAL ARQUITECTOS LTDA



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 adare, 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.

FECHA: 07/06/2024  
 CÓDIGO: PM05-FO86  
 VERSIÓN: 16

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>VIVAL ARQUITECTOS LTDA</b>		2. Identificación <b>NIT 830089444</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>JUAN CARLOS VALDERRAMA DIAZ</b>		4. Identificación del representante legal <b>79.152.885</b>	
6. Dirección <b>CL 107 52 08 AP 203</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>oficina@vivalarquitectos.com</b>	
		5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>1007088</b>	
		8. Teléfono <b>6018053584</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>VIVAL DE LA ALAMEDA</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>2 TORRES</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>79 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CL 108 51-35/45/55/61/65/69 CL 107 54 46/54</b>		13 Localidad – UPZ <b>Suba - UPZ 20 LA ALHAMBRA</b>	
14. Estrato <b>5</b>		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL <b>N/A</b>	
15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICABLE) <b>116</b>		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICABLE (Convencionales Discapacitado Cero emisiones )	
16. Licencia de urbanismo <b>N/A</b>		17. Licencia de construcción <b>11001-5-24-1075</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>2724.56</b>		20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>12.537.05</b>	
19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>12537.05</b>		23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos <b>0%</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0125YYTO / AAA0125YYUZ / AAA0125ZABS / AAA0125ZACN / AAA0125ZADE / AAA0125ZAEF / AAA0125ZAFZ / AAA0125ZAHK</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50N1141047 / 50N115265 / 50N20046835 / 50N20192394 / 50N247794 / 50N314957 / 50N420550 / 50N9502</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-dic-2026</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>En trámite</b>		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ALIANZA FIDUCIARIA S.A.</b>	
		Escritura o Contrato número <b>3581</b>	
		Fecha <b>05-sep-2024</b>	
		Notaría <b>13</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ALIANZA FIDUCIARIA S.A.</b>	
		Contrato <b>118271</b>	
		Fecha <b>21-dic-2023</b>	
		Vigencia <b>20-dic-2026</b>	
		Prórroga	

## 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 cño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

Juan Carlos Valderrama Diaz  
 Nombre y firma del solicitante  
 Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°  
**400020240184**

FECHA  
**25 OCT 2024**

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:

**19 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 armba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

**EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA**

**PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO \_\_\_\_ GARAJE \_\_\_\_ DEPOSITO \_\_\_\_**

Celebrada entre los suscritos a saber: **JUAN CARLOS VALDERRAMA DIAZ** , mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79'152.885 expedida en Bogotá, obrando como Representante Legal de **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, sociedad constituida por medio de la Escritura Pública número cuatrocientos diez (410) del primero (01) de Febrero de dos mil dos (2002) de la Notaría Sexta (6) del Circuito de Bogotá, D.C., a quien en el texto del presente contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte, y el(la) (los) señor(a)(es) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** , mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía **XXXXXXXXXX** de BOGOTA de estado civil :Soltera quien(es) actúa(n) en nombre propio y quien(es) para los efectos del presente contrato se denominarán **EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, por la otra parte, declaramos que hemos celebrado el contrato de promesa de compraventa, previas las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR** a través de documento privado de fecha XX de XX de 2.02XX, celebró con **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, en virtud del cual se constituyó el fideicomiso P.A. **VIVAL DE LA ALAMEDA** (en adelante el **FIDEICOMISO**); para el desarrollo del proyecto denominado "VIVAL DE LA ALAMEDA".

**SEGUNDA:** Que los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias número 50N-420550, 50N-115265, 50N-314957, 50N-9502, 50N-247794, 50N-20192394, 50N-20046835, 50N-1141047 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C – Zona Norte, son de propiedad del **FIDEICOMISO**.

**Y que los antecedentes de adquisición son los siguientes:**

**50N-420550:** Transferencia de dominio por compraventa el 15-03-2013 **ESCRITURA 5224** del 20-11-2012 **NOTARIA VEINTIUNO** de BOGOTA D. C. de: **LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A.** a: **CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85**

**50N-115265:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20-11-2012 **NOTARIA VEINTIUNO** de BOGOTA D. C. de: **LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A.** a: **CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85**

**50N-314957:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20-11-2012 **NOTARIA VEINTIUNO** de BOGOTA D. C. de: **LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A.** a: **CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85**

**50N-9502:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20-11-2012 **NOTARIA VEINTIUNO** de BOGOTA D. C. de: **LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A.** a: **CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85**

**50N-247794:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20-11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85

**50N-20046835:** Transferencia de dominio por compraventa el 15-03-2013 ESCRITURA 5224 del 20-11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85

**50N-1141047:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20-11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85

**TERCERA:** Que el **FIDEICOMISO**, de conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario, será quien transfiera el inmueble prometido por el **PROMITENTE VENDEDOR**, sin perjuicio de que el **PROMITENTE VENDEDOR**, deba comparecer en dicha escritura pública para efectos de obligarse al saneamiento del inmueble objeto de la presente promesa, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley.

**CUARTA: EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** ha conocido integralmente el Proyecto.

**QUINTA:** Las partes declaran que las consideraciones generales atrás descritas, servirán como base de interpretación del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que celebran, conforme a las normas que regulan el negocio jurídico al que se refiere este contrato y, en particular, a las siguientes:

### CLAUSULAS

**PRIMERA: OBJETO:** LA **PROMITENTE VENDEDORA** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **P.A. VIVAL DE LA ALAMEDA**, promete vender a **EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y éste(a)(os), a su vez, promete(n) comprar a aquella, los siguientes bienes que forman parte del Patrimonio Autónomo **VIVAL DE LA ALAMEDA**:

El apartamento número **XXX** el Garaje número **XX** y el Depósito **XX**, que hace(n) parte del Proyecto **VIVAL DE LA ALAMEDA**, Propiedad Horizontal localizado en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, y distinguido en la nomenclatura urbana con la **Calle 108 # 51 - 50** tienen las siguientes características y alinderación:

**APARTAMENTO XXXX: TORRE: XXX**

Área Construida: \_\_\_\_\_ Mts2 aprox  
 Área Privada: \_\_\_\_\_ Mts2 aprox

Situado en el **XXXXX** piso. Con **Área construida total de \_\_\_\_\_ Mts2 Aprox**, de los cuales se han descontado \_\_\_\_\_ Mts2 aprox correspondiente a muros, columnas, ductos, fachadas, elementos indispensables para la estabilidad, independencia y funcionamiento, los cuales, aunque se encuentran en el interior de la unidad privada, no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural. Quedando un total de **área privada de**

\_\_\_ Mts2 Aprox.

**GARAJE N°:** \_\_\_

Detalle: Sencillo\_\_\_ Doble

**DEPOSITO N°:** \_\_\_

Las áreas, características y alindación de los inmuebles prometidos en venta, serán establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio VIVAL DE LA ALAMEDA, el cual se encuentra en trámites de elaboración, protocolización y registro, por lo tanto, las áreas y linderos podrán modificarse, sin que esto afecte la intención de compra ni el valor establecido.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - No obstante, la mención del área, cabida, linderos y descripción del (los) referido(s) inmueble(s), la venta que se promete se hará como cuerpo cierto y así lo aceptan expresamente las partes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - EL, (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa.

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

**SEGUNDA: LOTE EN MAYOR EXTENSIÓN:** Lote de terreno distinguido con el N° 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15 y 17 de la manzana Ñ en la nueva Urbanización VIVAL DE LA ALAMEDA, con extensión superficiaria de 12.537.05 mts2, distinguido en la actual nomenclatura de Bogotá con el número Calle 108 N° 51 – 55.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Al inmueble descrito anteriormente le corresponden las matrículas inmobiliarias número 50N-420550, 50N-115265, 50N-314957, 50N-9502, 50N-247794, 50N-20192394, 50N-20046835, 50N-1141047 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C – Zona Norte (**Por englobar**).

Se suscribió contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION** para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO No. XXX VIVAL DE LA ALAMEDA**, por medio del cual se transfirió los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias 50N-420550, 50N-115265, 50N-314957, 50N-9502, 50N-247794, 50N-20192394, 50N-20046835, 50N-1141047 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C – Zona Norte.

A partir de dicha fecha Alianza Fiduciaria de S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo N° XXXX Fideicomiso VIVAL de LA ALAMEDA registró a VIVAL ARQUITECTOS LTDA., como único Fideicomitente.

**CUARTA: PROPIEDAD HORIZONTAL. LA PROMETIENTE VENDEDORA** Declara que el reglamento de propiedad horizontal se encuentra en trámite y lo tendrá protocolizado con el lleno de todos los requisitos establecidos por la ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) a más tardar en el mes de XXX de XXX Como el(los) inmueble(s) objeto de éste contrato, estarán sometidos al régimen de propiedad horizontal EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A) queda en todo sujeto(a) a este y por consiguiente

además del dominio individual del (los) bien(es) especificado(s), adquiere derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, y está obligado(a) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento.

**QUINTA: PRECIO.** Que el precio de, el(los) inmueble(s) prometidos en compraventa, es la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$ XXXXXXXXXXXXXXX m/cte )** que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, consignando única exclusivamente en la cuentas corrientes que para tal fin aparecen en la tarjeta de recaudos que cada cliente tiene y ha venido usando para sus aportes al negocio a nombre del Patrimonio Autónomo VIVAL DE LA ALAMEDA, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, así:

1- La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$ XXXXXXXX)** que ha cancelado a la fecha de firma de la presente promesa de venta.

2- La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$ XXXXXXXX)** que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) así:

1. \$\$\$ pagados el día XX de 202X
2. \$\$\$ pagados el día XX de 202X
3. \$\$\$ pagados el día XX de 202X

**PARAGRAFO 1.-** El no pago de las cuotas en cada una de las fechas señaladas en esta cláusula constituye mora en el pago del precio e incumplimiento del contrato.

En tal caso, sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier otra acción derivada del incumplimiento **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los intereses moratorios que se llegaren a causar, liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio.

**PARÁGRAFO 2.-** Todos los dineros o pagos a que se refiere esta cláusula, para la compraventa del inmueble, deberán ser consignados en la cuenta recaudadora designada para tal fin, N° XX de encargo **XXXXXXXXXXXX** a nombre del Patrimonio Autónomo VIVAL DE LA ALAMEDA a más tardar el día de la entrega material del inmueble. La administración e inversión de dichos recursos le compete única y exclusivamente **AL FIDEICOMITENTE**, quien es **EL PROMITENTE VENDEDOR** hecho que declara(n) conocer y entender **EL, (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

2. La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$ XXXXXXXX)** que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) con el producto de un préstamo hipotecario que solicitarán a cualquier entidad financiera para este fin, a más tardar el de \_\_\_\_ de 2.02X. En consecuencia, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) realizar los trámites necesarios ante **XXXXXXX** o ante la entidad financiera seleccionada por ellos y cumplir todos los requisitos exigidos para tal efecto por dicha entidad, siendo su responsabilidad tramitar el préstamo aludido, sin perjuicio de la colaboración que les pueda prestar **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el trámite del mencionado crédito, sin que **LA PROMITENTE VENDEDORA** asuma por ello responsabilidad alguna con **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ni se disminuya la responsabilidad de éste(os) en el adelantamiento del debido trámite y en todo caso, autoriza(n) a **XXXXX** y / o otra entidad financiera, para que el producto del citado crédito, sea abonado única y exclusivamente en la cuenta de ahorros N° **XXXXX** en

el banco XXXX a nombre del Patrimonio Autónomo VIVAL DE LA ALAMEDA, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A..

**PARÁGRAFO 1.-** EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) manifiesta(n) que conoce(n) las condiciones que el Banco XXXXX u otra entidad bancaria exige para el otorgamiento de créditos y para el desembolso de los mismos. Así mismo, acepta que, si dentro del término que en este contrato de promesa de compraventa se estipula para otorgar la escritura de transferencia del dominio de los bienes prometidos en venta, BANCO XXXXX u otra entidad bancaria no le(s) aprueba el préstamo o se lo aprueba por un valor inferior al solicitado, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) tendrá(n) las siguientes opciones: **1. Oportunamente solicitar y tramitar el mismo crédito ante otra entidad. 2. Cancelar en efectivo o en cheque de gerencia el valor del crédito a más tardar 15 días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de Compraventa en cuyo caso deberá demostrar el origen de esos recursos, 3. Desistir de esta negociación incurriendo en el cobro de las arras pactadas, por entenderse una manifestación de retracto.** En ese orden y en los casos que se demuestre que existió causas imputables a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) para la negación o disminución en el monto solicitado para el crédito o, las causas imputables se podrán identificar así: a) Reporte negativo en centrales de riesgo, b) No capacidad de endeudamiento para el monto requerido, c) No contar con los ingresos suficientes para la aprobación del crédito, d) No demostrar de manera idónea los ingresos del grupo familiar y e) Las demás afines que se puedan imputar a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES). De tal modo que de presentaren estas situaciones dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, los contratantes podrán por mutuo acuerdo prorrogar el término para cumplir la obligación de hacer, es decir, la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa prometida o acordar un modo de financiación distinto para lo cual, deberá contar con la autorización por escrito de LA PROMITENTE VENDEDORA. En consecuencia, EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se compromete(n) a entregar al BANCO XXXX u otra entidad bancaria toda la documentación necesaria para el estudio del crédito , dentro de los ciento cincuenta (150) días anteriores a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, salvo que entre la fecha de suscripción de la presente promesa de compraventa y la fecha fijada para la suscripción de la escritura pública que perfecciona el presente contrato, medie un lapso inferior, en tal evento, la obligación del EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) de presentar toda la documentación necesaria para el estudio del crédito será dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la suscripción de la presente promesa de compraventa a suministrar al BANCO XXXX u otra entidad bancaria toda la información que esta requiera o los documentos que adicionalmente le exija.- El incumplimiento de esta obligación, o de los requisitos que exija BANCO XXX u otra entidad bancaria para el otorgamiento de créditos , el reporte por parte de las centrales de riesgo de mora en obligaciones de los solicitantes del crédito o el suministro de información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de requisitos legales no serán admitidas como causas justas para prorrogar el perfeccionamiento de la compraventa aquí prometida, y dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, quedando en libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de enajenar a terceros los inmuebles descritos en este

contrato objeto de compraventa desde la fecha que se notifique a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) sin perjuicio de que ante el eventual incumplimiento en la entrega de los documentos requeridos para el estudio del crédito, LA PROMITENTE VENDEDORA pueda aceptar la continuidad de la negociación prometida siempre y cuando, no afecte la fecha de suscripción de la escritura pública, y en todo caso, de afectarla EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) asuma(n) **los intereses de subrogación**, calculados por el saldo pendiente de pago (incluido el crédito) . Para todos los efectos a que haya lugar EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) autoriza(n) desde ahora al BANCO BOGOTÁ u otra entidad bancaria a abonar el producto del crédito a las obligaciones que tenga LA PROMITENTE VENDEDORA, o FIDEICOMISO VIVAL DE LA ALAMEDA, con ésta entidad, respecto del crédito constructor; o en caso de que no subsista ninguna obligación con dicha entidad cancelar el producto del crédito mencionado directamente al FIDEICOMISO VIVAL DE LA ALAMEDA, entidad que renunciará a la resolución de la Compraventa Prometida.

A efectos de dar claridad frente a las comunicaciones que generalmente emiten las entidades financieras, LA PROMITENTE VENDEDORA, informa a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y estos así lo declaran entendido, que, para todos los efectos de aprobaciones de créditos, no se tendrá en cuenta las pre aprobaciones que emiten las entidades financieras, toda vez que estas no contiene el estudio crediticio adecuado para proceder a legalizar o ratificar el crédito. Así mismo EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), declara conocer que luego de la aprobación del crédito, deberá proceder a legalizar el mismo con el correspondiente estudio de títulos y avalúo al inmueble objeto del presente contrato.

**PARAGRAFO 2.-** El no pago de las cuotas en cada una de las fechas señaladas en esta cláusula constituye mora en el pago del precio e incumplimiento del contrato.

En tal caso, sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier otra acción derivada del incumplimiento **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los intereses moratorios que se llegaren a causar, liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio.

**SEXTA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio.

**PARÁGRAFO:** Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave este acuerdo, antes de suscribirse la escritura pública de transferencia de dominio a título de restitución de aporte, o un tributo que grave al FIDEICOMISO o que tenga como base los bienes que lo conforman, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

**SEPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.** Obligaciones de las partes: **a) OBLIGACIONES DE LA PROMITENTE VENDEDORA:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara que el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se halla(n) libre(s) de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis; en los términos de

ley, y por lo tanto, los entregará libres de registro, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentran sometidos. De igual manera, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a: Realizar la gerencia, comercialización, interventoría, construcción y desarrollo del Proyecto, solicitar el correspondiente desenglobe catastral de las unidades enajenadas, salir al saneamiento de la venta, particularmente para los vicios redhibitorios, responderá por los vicios del suelo y la construcción en los términos de ley, salir al saneamiento de lo prometido por este contrato en los casos de ley; responder ante **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por eventuales fallas constructivas y terminación del proyecto, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales y por la estabilidad de la obra.

La actividad de LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del Fideicomiso se limita a administrar los recursos propios de la tesorería del proyecto constructivo denominado "VIVAL DE LA ALAMEDA" del FIDEICOMISO P.A. VIVAL DE LA ALAMEDA, recibirá de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** los recursos dinerarios que debe entregar al FIDEICOMITENTE para cancelar el precio pactado en la cláusula quinta de éste contrato; igualmente comparecerá conjuntamente con EL FIDEICOMITENTE a suscribir las escrituras públicas de compraventa transfiriendo a título de venta las unidades inmobiliarias a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. En todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga desde ya, a salir a la defensa de la FIDUCIARIA y/o del PATRIMONIO AUTÓNOMO VIVAL DE LA ALAMEDA, en caso que contra aquellas se surta alguna acción judicial o extrajudicial derivada del contenido de la presente promesa de compraventa, para lo cual acepta expresamente que sea llamada en garantía por parte de la FIDUCIARIA o del PATRIMONIO AUTÓNOMO P.A. VIVAL DE LA ALAMEDA en caso que éstos sean vinculados a alguna controversia de índole judicial o extrajudicial.

**OCTAVA: ESCRITURA.** De conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario originario del P.A. VIVAL DE LA ALAMEDA éste será quien transfiera al **PROMITENTE COMPRADOR**, el inmueble objeto de esta promesa sin perjuicio que **PROMITENTE VENDEDOR**, deba comparecer en dicha escritura pública para efectos de obligarse al saneamiento del mencionado inmueble, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados en la Ley. La Escritura Pública que perfeccione el contrato de compraventa prometido, se otorgará el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.02X, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_:00 a.m /pm.), en la Notaría TRECE (13) de Bogotá, D.C., la cual será suscrita por LA FIDUCIARIA en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. VIVAL DE LA ALAMEDA propietario fiduciario de, el(los) inmueble(s) quien transferirá a título de venta las unidades inmobiliaria objeto de este contrato a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, en cumplimiento de lo acordado por éste(a) con el FIDEICOMITENTE, éste último igualmente suscribirá la escritura asumiendo las obligaciones mencionadas en la cláusula séptima del presente contrato. Esta escritura se firmará siempre y cuando exista la comunicación escrita por parte del del BANCO XXX. o por la entidad financiera seleccionada sobre la aprobación del crédito establecido en el numeral 2 de la cláusula Quinta de la presente promesa, en caso contrario al tercer día siguiente al recibo de la mencionada comunicación, por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

Dicha fecha podrá prorrogarse por parte de la Sociedad Prometiente Vendedora, dando aviso con 15 días de anticipación al (los) **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** si existieren demoras en la construcción por causas ajenas a su voluntad.

**NOVENA: GASTOS DE VENTA E HIPOTECA. LA PROMITENTE VENDEDORA** cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la Escritura de compraventa; El restante, es decir el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el cien por ciento (100%) de los derechos de Impuesto de Registro (Beneficencia) y Registro de la Escritura de compraventa y los de hipoteca (en caso de tomar crédito bancario) serán asumidos por cuenta de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**DECIMA: ARRAS.** Las partes acuerdan que la suma equivalente al quince por ciento (15%), del precio total de la venta prometida, es decir, la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$ XXXXXX)** se conviene a título de arras. En consecuencia, los contratantes podrán retractarse del negocio, el que ha dado las arras perdiéndolas y el que las ha recibido restituyéndolas dobladas. Las partes podrán hacer uso de la facultad de retracto hasta antes de otorgarse la escritura pública de venta.

**PARAGRAFO 1.-** El incumplimiento en el pago de las sumas estipuladas en los plazos aquí pactados por parte de **EL (LA)(Los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se entenderá como manifestación de retracto. Sin embargo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá a su arbitrio optar por la subsistencia del contrato prometido siempre y cuando **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obligue(n) a través de la suscripción de un pagaré, a cancelar las cuotas adeudadas y en mora a más tardar el día del otorgamiento de la escritura de compraventa más los intereses liquidados sobre las cuotas en mora a la tasa máxima fijada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Una vez otorgada la respectiva escritura pública de venta, el valor entregado por concepto de arras se imputará al precio del inmueble.

**PARAGRAFO 2.- CLAUSULA PENAL:** Las partes acuerdan que cualquier incumplimiento manifiesto entendiéndose este, como el incumplimiento de alguna de las obligaciones contempladas en la presente promesa de compraventa, dará lugar a resolver de pleno derecho dicho negocio y consecuentemente al cobro de las respectivas ARRAS.

**DECIMA PRIMERA: ENTREGA DEL INMUEBLE. EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a recibir, respectivamente, el(los) inmueble(s) prometido(s) en compraventa, conforme a acta e inventario detallado, el día **XX DE XX de 2.02X** junto con la cuota parte de los bienes comunes que corresponda a dicho(s) inmueble(s) en virtud de la propiedad horizontal.

La entrega se realizará siempre y cuando exista la comunicación escrita por parte del BANCO XXXX o por la entidad financiera seleccionada, sobre la aprobación del crédito establecido en el numeral 2 de la cláusula Quinta de la presente promesa, en caso contrario al tercer día siguiente al recibo de la mencionada comunicación por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Dicha fecha podrá prorrogarse por parte de la Sociedad Prometiente Vendedora, dando aviso con 15 días de anticipación al (los) **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** si existieren demoras en la construcción por causas ajenas a su voluntad.

**PARAGRAFO 1.-** Las partes acuerdan que la entrega de los inmuebles se llevará a cabo suscribiendo un acta en donde conste que dichos inmuebles y sus acabados se encuentran a satisfacción de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. **LA VENDEDORA** hará entrega de las llaves de los inmuebles prometidos, de la cual se dejará constancia en el acta de entrega. A partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s), **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(A) (ES)** se obliga(n) a cancelar el valor de la administración que le corresponde de conformidad el reglamentode propiedad horizontal.

**PARAGRAFO 2.- LA PROMITENTE VENDEDORA**, se obliga a subsanar en los quince

(15) días hábiles siguientes a la fecha de la entrega, los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega y que consten en la respectiva acta de entrega.

**PARAGRAFO 3.-** Es entendido que el(los) inmueble(s) prometido(s) en compraventa, se entregará(n) por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, cuando esté(n) provistos de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas natural. En el evento de que las Empresas Distritales encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega de el(los) inmueble(s), sin culpa imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día que dichos servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ni genere ningún tipo de indemnización. Sin embargo, el hecho de no existir medidores de agua independientes para cada uno de los inmuebles, no es impedimento para la entrega del inmueble prometido en venta.

**PARAGRAFO 4.- LA PROMITENTE VENDEDORA**, queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega de el(los) inmueble(s) prometido(s) en compraventa, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, como por ejemplo la demora en la instalación de los servicios públicos, la no disponibilidad de los equipos y materiales utilizados para la construcción de el(los) inmueble(s), huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas.

**PARAGRAFO 5.- LA PROMITENTE VENDEDORA**, no obstante, la entrega de el(los) inmueble(s) prevista en la presente cláusula, se reserva el derecho de mostrar el apartamento modelo, durante todo el tiempo requerido para efectuar las ventas de los inmuebles que hacen parte del edificio descritos en la Cláusula Tercera de este documento.

**PARAGRAFO ESPECIAL: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) desde ya que las obras faltantes de la construcción del Edificio VIVAL DE LA ALAMEDA, podrán generar temporalmente algunas incomodidades y molestias propias del desarrollo del proyecto, tal como se encuentra aprobado en la respectiva licencia de Construcción y consagrado en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, razón por la cual permitirá(n) se adelanten trabajos en zonas comunes y/o privadas y renuncia a cualquier reclamación o indemnización por dicho motivo, igualmente cumplirá con todas las obligaciones inherentes a la entrega de los inmuebles enunciadas en este contrato.

**DECIMA SEGUNDA: ENTREGA DE BIENES COMUNES.** La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados, tales como elementos estructurales, accesos, escaleras etc., se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio VIVAL DE LA ALAMEDA, se entregarán a la(s) persona(s) designadas por la asamblea general 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, en los términos del Artículo 24 de la Ley 675 de 2001. De igual manera, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que la entrega de las zonas comunes se lleve a cabo en la medida en que avance la obra del Edificio VIVAL DE LA ALAMEDA— Propiedad Horizontal.-

**DECIMA TERCERA: REFORMAS.** Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de el(los) inmueble(s) objeto de éste contrato, las obligaciones que asume **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en su caso, se limitan a reponer el valor de los

materiales utilizados por ésta en el diseño original de el(los) inmueble(s) y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o trabajos efectuados por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** e igualmente las garantías otorgadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones a el (los) inmueble (s) que no hayan sido efectuados por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligada a hacer modificación alguna en el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

**PARAGRAFO 1.-:** Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** solicita reformas a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, estas quedarán definidas en el ACTA DE REFORMAS debidamente firmada por las partes, y en donde consta el valor de las mismas y la forma de pago. Si la ejecución de las mencionadas REFORMAS por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, conlleva postergar la fecha pactada para la entrega de los inmuebles, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a cualquier acción y exonera de toda responsabilidad por este concepto a **LA PROMITENTE VENDEDORA**. El cambio de la fecha pactada para la entrega de los inmuebles, por el motivo mencionado, no modifica los términos pactados en la Cláusula Quinta para el pago del valor del apartamento, ni los términos pactados para la firma de la escritura de compraventa en la Cláusula Octava.

**DECIMA CUARTA: RADICACION EN LA DIRECCION DISTRITAL DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DEL HABITAT.-** Este (os) inmueble (s) requiere (n) el trámite de radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda de acuerdo al Artículo 71 de la ley 962 de 2005 y los documentos correspondientes se encuentran radicados en la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria del Hábitat, bajo el número XXXXXXXX

**DECIMA QUINTA: PROHIBICION DE CEDER EL CONTRATO.** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no podrá(n) ceder el presente contrato, salvo acuerdo expreso con **LA PROMITENTE VENDEDORA** y de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del fideicomiso P.A. **VIVAL DE LA ALAMEDA**.

**DECIMA SEXTA: GARANTIAS.**

**LA PROMITENTE VENDEDORA** no ofrecerá garantías atribuibles al mal uso, para vidrios, pintura, enchapes, tapetes, aparatos sanitarios, mesones, cerraduras, grifería, carpintería de madera y metálica cuya apariencia y funcionamiento sean correctos al momento de la entrega, de tal suerte que no hayan sido objeto de observaciones especiales en la respectiva acta de entrega, especialmente, respecto de los colores de los muebles de madera, piedras y mármoles, los cuales por ser elementos naturales su coloración puede variar, circunstancia que expresamente acepta **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARAGRAFO:** *El inmueble enajenado cuenta con una garantía de estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados por el término de un (1) año, contados apartir de la fecha de entrega y registrada en el acta de entrega correspondiente, de conformidad con el Art. 8 de la ley 1480 de 2011.*

**DECIMA SEPTIMA: ACABADOS.** Ante la irregularidad en el suministro de elementos para acabados y por las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de los mismos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de modificar, por otrosde similar apariencia y calidad igual o superior, los colores, materiales y diseños que empleará, en los apartamentos del Edificio **VIVAL DE LA ALAMEDA**, con relación a los exhibidos en la sala

de ventas.

**DECIMA OCTAVA: ANEXOS. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES),** acepta(n) que conoce(n) y que hacen parte del presente contrato los siguientes documentos adjuntos: las especificaciones generales y los planos interiores del apartamento.

**DECIMA NOVENA: ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS:** En caso que surjan diferencias entre las partes, por razón o con ocasión del presente contrato, estas serán resueltas por las partes mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de 30 días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el término las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria o a cualquier centro de conciliación.

**VIGESIMA: MERITO EJECUTIVO:** Para todos los efectos, las partes contratantes acuerdan que el presente contrato prestará mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contraídas, solo con la prueba sumaria del incumplimiento y no serán necesarios ni la constitución en mora, ni los requerimientos judiciales, ni privados.

**VIGESIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES),** manifiesta(n) que las comunicaciones que se le deba enviar de conformidad con lo previsto en el contrato, se le deberá remitir a la siguiente dirección:

\_\_\_\_\_

Para constancia se firma en Bogotá, D.C., el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**EXENTA DE TIMBRE ARTICULO 27 LEY 223 DE DICIEMBRE 20 DE 1995 NUMERAL 22 ARTICULO 530 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO.**

**LA PROMITENTE VENDEDORA :**

\_\_\_\_\_  
**JUAN CARLOS VALDERRAMA DIAZ  
VIVAL ARQUITECTOS LTDA  
NIT. 830099444-3**

**EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) :**

\_\_\_\_\_  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CC N°**

**NOTARIA TRECE (13)  
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

NUMERO: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_).

FECHA: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO DOS MIL \_\_\_\_\_ (20\_\_)

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

CÓDIGO ----- CLASE DE ACTO O CONTRATO -----

**CUANTÍA**

(0843) ----- LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$  
XXXXXXXXXX.oo

(0125) ----- COMPRAVENTA ----- \$  
XXXXXXXXXX.oo

(0304) ----- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----- SI ( ) NO ( ) \$ SIN  
CUANTIA

(0205) ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA ----- \$  
XXXXXXXXXX.oo

**PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN** -----

**ACREEDOR QUE LIBERA:**

----- NIT. -----

**VENDEDORA:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO  
DENOMINADO

FIDEICOMISO ----- NIT. XXXXXXXX

**FIDEICOMITENTE:**

----- NIT. -----

**COMPRADOR (A) (ES) – HIPOTECANTE (S):** \_\_\_\_\_ C.C. No. \_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_

**ACREEDOR HIPOTECARIO:** BANCO \_\_\_\_\_ Nit. # \_\_\_\_\_

**UBICACIÓN:** APARTAMENTO No. \_\_\_\_\_, PARQUEADERO No. \_\_\_\_\_,  
QUE HACEN PARTE DEL PROYECTO DENOMINADO **VIVAL DE LA ALAMEDA**, UBICADO  
EN LA **CL 108 51-55** DEPARTAMENTO **BOGOTA D.C.** -----

**INMUEBLES:** RURALES ( ) URBANOS ( ) -----

**MUNICIPIO:** -----

**DEPARTAMENTO:** -----

**MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Nos.:** ----- DE LA OFICINA DE REGISTRO  
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE -----

**FICHA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN No.:** -----

\*\*\*\*\*

#### PRIMER ACTO.- CANCELACIÓN HIPOTECA

Compareció \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien en este acto obra en calidad de **APODERADO ESPECIAL** de **BANCO** \_\_\_\_\_ con **NIT** \_\_\_\_\_, suficientemente facultado para celebrar este acto mediante poder conferido por el doctor \_\_\_\_\_, obrando en nombre y representación de **BANCO** \_\_\_\_\_, según escritura pública número \_\_\_\_\_ (XXX) del \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (202X) de la Notaría \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_, documento que presenta para su protocolización con el presente instrumento, junto con el certificado de la superintendencia financiera y manifestó:

**PRIMERO:** Que dando cumplimiento con lo establecido en el parágrafo del Artículo 17 de la Ley 675 de 2001 y en la Instrucción Administrativa No.30 del 12 de septiembre de 2003 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro y sin causar novación alguna del contrato original de hipoteca, desafecta los inmuebles denominados:

**APARTAMENTO NÚMERO XXX, PARQUEO NÚMERO XX QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA XXXXXXXXXXXX DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.,**

identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número **XXXXXX**, respectivamente, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, de la hipoteca abierta sin límite de cuantía en mayor extensión, constituida a favor de **BANCO \_\_\_\_ NIT \_\_\_\_**, por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA NIT XXXXXX**, constituida mediante Escritura Pública Número \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (202X) de la Notaría Trece (13) de Bogotá D.C., debidamente registrado en el certificado de tradición y libertad número \_\_\_\_\_

**SEGUNDO:** Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación a éste(os) inmueble(s) se le(s) asigna un valor de prorrata de **XXXXXXX PESOS (\$XXXXXXX)**.\_\_\_\_\_

**TERCERO:** Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor del **BANCO XXX** la hipoteca en mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen.

### SECCIÓN SEGUNDA

#### -----PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN -----

Comparecen por una parte: (i) **JUAN CARLOS VALDERRAMA DÍAZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número **C.C. No. 79.152.885** expedida en Bogotá D.C. quien actúa en calidad de representante legal de la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, con **NIT 830.099.444-3**, sociedad que a su vez actúa en calidad de apoderada especial, conforme al poder que se protocoliza con la presente, de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida, según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia financiera, documento que se adjunta para su protocolización,

quien actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA** el cual se identifica con NIT. XXXXX, quien en el texto de este contrato se denominará **LA VENDEDORA**.

**B) JUAN CARLOS VALDERRAMA DÍAZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número **C.C. No. 79.152.885** expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de representante legal de la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, con NIT **830.099.444-3**, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual se protocoliza para que haga parte integrante de este instrumento, Sociedad comercial cuyo domicilio principal se encuentra en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida por Escritura Pública Número cuatrocientos diez (410) del Primero (01) de Febrero de dos mil dos (2.002) otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, D.C., sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, quien por su cuenta y riesgo construyó el proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA – PROPIEDAD HORIZONTAL** y manifiestan: que LOS COMPARECIENTES, en las condiciones dichas, proceden a protocolizar el **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** que se contiene en las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERO.** Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO VIVAL DE LA ALAMEDA NIT: XXXX, es la propietaria fiduciaria del inmueble que se identifica y describe así:-----

**APARTAMENTO NÚMERO XXXX, PARQUEO NÚMERO XXX QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA XXXXXX (XX) XXXXX (XXX) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.,** identificados con número de matrícula: XXXXX, sociedad que actúa en calidad de propietaria fiduciaria, en ningún caso asumiendo obligación alguna derivada de la calidad de enajenador de vivienda, toda vez que quien asume dicha responsabilidad en los términos de la Ley 1796 de 2016 es el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**.-----

**SEGUNDO.** Qué, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 1796 de 2016, en

sus artículos 6.º y 10.º, mediante el presente instrumento público **LOS COMPARECIENTES** proceden a protocolizar, como en efecto lo hacen, la **CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN** expedida por el supervisor técnico independiente de la obra nueva conocida como **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante la cual se certifica que la obra correspondiente al **APARTAMENTO XXXX** y **PARQUEO XX**, contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia de construcción.-----

**TERCERO.** En virtud de lo anterior, se deja constancia que quien asume las responsabilidades y obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda es el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, es decir, la sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, con NIT **830.099.444-3**-----

**CUARTO.** EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** declara indemne a **ALIANZA** y al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA** por la información contenida en el Certificado Técnico de Ocupación que se protocoliza en virtud del presente documento y saldrá en defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** por cualquier acción administrativa o judicial en contra de **ALIANZA** o del **FIDEICOMISO** derivada su otorgamiento y/o contenido.

**QUINTO** Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C., Zona Norte, el registro de la escritura pública que contiene el presente acto de protocolización de la **CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN** en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria correspondiente(s) al(os) inmueble(s) citado(s) en las declaraciones anteriores. -----

**SECCION TERCERA**

**TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA**

Comparecen: (i) **JUAN CARLOS VALDERRAMA DÍAZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número **C.C. No. 79.152.885** expedida en Bogotá D.C. quien actúa en calidad de representante legal de la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, con

**NIT 830.099.444-3**, sociedad que a su vez actúa en calidad de apoderada especial, conforme al poder que se protocoliza con la presente, de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida, según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia financiera, documento que se adjunta para su protocolización, quien actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA** el cual se identifica con NIT. XXXXX, quien en el texto de este contrato se denominará **LA VENDEDORA**.

**B) JUAN CARLOS VALDERRAMA DÍAZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número **C.C. No. 79.152.885** expedida en Bogotá D.C. quien actúa en calidad de representante legal de la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, con **NIT 830.099.444-3**, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual se protocoliza para que haga parte integrante de este instrumento, Sociedad comercial cuyo domicilio principal se encuentra en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida por Escritura Pública Número cuatrocientos diez (410) del Primero (01) de Febrero de dos mil dos (2.002) otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, D.C., sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, quien por su cuenta y riesgo construyó el proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, por una parte y por la otra: -----

**C) XXXXXXXXX**, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXX, expedida en XXXXX, domiciliado(a) en XXXXXXXXXX de estado civil XXXXXX, obrando en su propio nombre y quien en adelante, y para todos los efectos del presente instrumento público se denominará(n) **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR (A)(ES)** y manifestaron, previos los siguientes:

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO:** Mediante documento privado de fecha XXX (XX) de XXX de dos mil XX

(202X) se suscribió entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como Fiduciaria y VIVAL ARQUITECTOS LTDA como Fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA, cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo permita al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR el desarrollo del PROYECTO, bajo única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR, cuyo objeto consiste en que:

1. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente CONTRATO le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente CONTRATO, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente CONTRATO.-----

2. ALIANZA reciba y administre los recursos que paguen los ADQUIRENTES ADHERENTES y aquellos provenientes del crédito constructor, los cuales serán invertidos temporalmente en EL FONDO.-----

3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos provenientes del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO.-----

4. A través del FIDEICOMISO y sobre el INMUEBLE que lo conforma, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrolle el PROYECTO, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.

5. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el FONDO y suscribieron el correspondiente CONTRATO DE ADHESIÓN, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE INICIO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente CONTRATO, solicitud que deberá encontrarse aprobada por

el SUPERVISOR TÉCNICO E INTERVENTOR. Los recursos del FIDEICOMISO, que hayan sido aportados directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, por cuanto pertenecen al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

6. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas en desarrollo de dicho PROYECTO transfiera a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO (Compraventa), los ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente CONTRATO y del CONTRATO DE ADHESIÓN respectivo.

7. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

**SEGUNDO:** Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de

Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR.

**TERCERO:** Que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día **XXX (XX) de XX dos mil veinticuatro (2024)**, por lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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.

**CUARTO:** Con base en lo anterior, las partes proceden a celebrar la presente transferencia que se registrará por las siguientes:

#### **CLÁUSULAS**

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA NIT XXXXXX** en calidad de propietaria fiduciaria y vendedora, por este instrumento transfiere a título de compraventa en favor de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** y éste adquiere al mismo título, el derecho de dominio y posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(es):

**APARTAMENTO NÚMERO XXX, PARQUEO NÚMERO XX QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA XXXXX (XXX) NÚMERO XXX (XXX) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.,---**

-----  
Las áreas y linderos especiales de los inmuebles objeto de transferencia, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se

encuentran sometidos, son los siguientes:

**APARTAMENTO XXXXXX**

**Área Construida:** XXXXX

**Área Privada:** XXXX

**Localización:** XXX Piso del Edificio.

**LINDEROS:** XXXXXX

**DEPENDENCIAS:** XXX

**CENIT:** Con placa común que lo separa del XX Piso.

**NADIR:** Con placa común que lo separa del XX Piso.

**PARQUEO No. XX**

**AREA:** XXX (XX M2).

**LOCALIZACIÓN:** XX del Edificio.

**LINDEROS:** XXXX

**CENIT:** Con placa común que lo separa del XXX Piso.

**NADIR:** Con placa común que lo separa del terreno común.

**DEPENDENCIAS:** Estacionamiento de XX (X) vehículo.

Este(os) inmueble(s) se identifican con el(los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria número(s) XXXX, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte y Cédulas Catastrales número XXX, en mayor extensión y un coeficiente de copropiedad establecido en el reglamento de propiedad horizontal, sus adiciones, aclaraciones y modificaciones.-----

**LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA- PROPIEDAD**

**HORIZONTAL:** Se encuentra construido sobre un globo de terreno de **DOCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO CINCO METROS CUADRADOS (12.537.05 M2)** y comprendido dentro de los siguientes linderos: ---

**NORTE:** -----

**SUR:** -----

**ORIENTE:** -----

-

**OCCIDENTE:**-----

**PARÁGRAFO PRIMERO. CUERPO CIERTO.** No obstante, la anterior mención de

áreas, cabida y linderos, la presente transferencia se entrega y se recibe como cuerpo cierto, de manera que cualquier diferencia que resulte entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes de este Contrato.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** manifiesta que los inmuebles objeto de la presente transferencia, los ha identificados plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La Sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, obra en este acto única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA**, en desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil que le dio origen a dicho Fideicomiso y de las precisas instrucciones que le han sido impartidas por **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, y en consecuencia todos los efectos jurídicos económicos derivados del presente acto recaen sobre **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** y no sobre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**-----

**SEGUNDA. TRADICIÓN y TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.** El Edificio objeto de este reglamento es propiedad fiduciaria de la Sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** la cual, obrando única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA NIT. XXXX**, adquirió el lote en dónde se levanta el edificio de la siguiente manera:

1. Inicialmente Que los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias número 50N-420550, 50N-115265, 50N-314957, 50N-9502, 50N-247794, 50N-20192394, 50N- 20046835, 50N-1141047 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C– Zona Norte,

**50N-420550:** Transferencia de dominio por compraventa el 15-03-2013 ESCRITURA 5224 del 20-11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85 50N-115265: Transferencia de dominio por compraventa: escritura

5224 del 20- 11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85

**50N-314957:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20- 11- 2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85

**50N-9502:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20-11- 2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85.

**50N-247794:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20- 11- 2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85

**50N-20046835:** Transferencia de dominio por compraventa el 15-03-2013 ESCRITURA 5224 del 20-11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85

**50N-1141047:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20- 11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85.

**A) EL LOTE DE TERRENO NÚMERO**

**B) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO**

**C) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO**

**D) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO**

**E) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO**

**F) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO**

**G) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO**

**H) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO**

2) Los predios anteriores fueron englobados en uno sólo mediante la Escritura Pública número XXXXX (XXX) del XXX (XX) de XXX de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá D.C, correspondiéndole al lote englobado el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50N-XXXXX**.-----

3) El lote de terreno resultante del englobe e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50N-XXXX**, fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública cuatro N° XXXXXX (XXX) del XX (XX) de XXX de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá D.C, dando origen a los inmuebles objeto del presente contrato.--

4) La construcción por haberla realizado a sus expensas la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, en ejecución de la XXXXX del XX (XX) de XXX de dos mil XXX (202X), expedida por la Curaduría Urbana número Cuatro (4) de Bogotá, con fecha de ejecutoria XX (XX) de XXX de dos mil XXXXX (202X), la cual fue prorrogada mediante Acto Administrativo número XXXXXX del XXXX (XXX) de XXXXX de dos mil veintiXXXX (202X) Curaduría Urbana número XXX (X) y modificada mediante licencia número válida para propiedad horizontal, que autorizó su construcción.-----

**TERCERA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. -EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** garantiza que los inmuebles que se transfieren son de propiedad de **LA VENDEDORA**, que no los ha enajenado por acto anterior al presente, y los garantiza libres de gravámenes, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo anticresis, arrendamiento por Escritura Pública, movilización, patrimonio de familia y en general libres de cualquier limitación de dominio, excepto los derivados del Reglamento de Propiedad Horizontal. En cuanto a hipotecas, existe una a favor de BANCO DE BOGOTÁ., mediante escritura pública número XXXX (XXX) del XXX (XX) de XXXX de dos mil XXX (202X), otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, D.C. la cual se canceló en el **primer acto** del presente instrumento público.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA VENDEDORA** queda relevada expresamente de la

obligación de responder por evicción o vicios redhibitorios ante terceros, al proceder a la transferencia de los bienes de dominio particular que hagan parte del Proyecto. **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga al saneamiento por evicción respecto de cada inmueble transferido al fideicomiso y se obliga por los inmuebles construidos, quedando en consecuencia **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, y **EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA** en armonía con el Contrato de Fiducia Mercantil, relevada y exonerada de toda responsabilidad así como de cualquier reclamación judicial o extrajudicial que presente **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)**, en relación con los inmuebles objeto de la presente transferencia y del **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA- PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a solicitar ante la U.A.E. de Catastro Distrital el desenglobe o individualización catastral los inmuebles objeto del presente instrumento público y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que conforman el proyecto **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, -----

**CUARTA.- PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Los inmuebles objeto de esta transferencia fueron sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública número cuatro mil noventa y seis (4096) del doce (12) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria matriz número **50N-XXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** queda en todo sujeto a dicho Reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce 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 desde la fecha de la entrega de los

inmuebles al pago oportuno de las cuotas de administración que les correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas por el administrador provisional delegado y posteriormente por sus copropietarios y está obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara conocer y aceptar. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los inmuebles serán destinados única y exclusivamente para vivienda familiar, esta destinación no podrá ser variada por **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**QUINTA .- IMPUESTOS Y SERVICIOS:** De acuerdo con la Ley novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) y con el Acuerdo 469 de 2011, **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, entrega el(los) bien(es), a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, multas y/o sanciones de carácter distrital, municipal, departamental o nacional, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado, gas y energía eléctrica, liquidados hasta la fecha de esta escritura, así como las cuotas de administración, siendo de cargo de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)**, las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha. **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, la sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, manifiesta en forma expresa, que los bienes objeto de este acto se entregarán dotados de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas, energía eléctrica y la acometida telefónica. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Mediante la suscripción del presente instrumento **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** cede a favor de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** todos y cada uno de los contratos de prestación masiva de servicios públicos domiciliarios. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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(LOS) COMPRADOR(ES)** será(n) responsable(s) del pago de dichos conceptos.

**SEXTA.-PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de **XXXXXXX MILLONES DE PESOS (\$.000.000.00)** moneda legal colombiana, que EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagarán a LA VENDEDORA de la siguiente forma:

a.) La suma de **XXXX MILLONES XXXXX PESOS (\$XX00.000.00)** moneda legal colombiana, con recursos propios, que LA VENDEDORA declara tener recibidos a satisfacción.-----

b) El saldo, es decir la suma de **XXXXX MILLONES XXX PESOS (\$XXXX00.000.00)** moneda legal colombiana, que LA COMPRADORA, entregará a LA VENDEDORA, con el producto líquido de un crédito hipotecario aprobado por BANCO \_\_\_\_\_. en adelante el BANCO, y comunicado mediante la carta, con garantía hipotecaria de primer grado y sin límite de cuantía a su favor, suma que será entregada a LA VENDEDORA por dicha entidad, una vez se encuentren cumplidas a satisfacción las políticas de la entidad.

c) Sobre el saldo del precio del(los) inmueble(s) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) reconoce(n), acepta(n), y se obliga(n) a pagar a EL FIDEICOMISO, desde la fecha de entrega del(los) inmueble(s) y hasta que BANCO XXXX entregue a EL FIDEICOMISO el producto del mismo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, intereses que se liquidarán a la tasa del interés bancario corriente vigente. Si por cualquier circunstancia BANCO XXXX no desembolsa el crédito, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se constituirá(n) en deudor(es) de EL FIDEICOMISO y así lo declara(n) y lo acepta(n). En este caso, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento alguno, por la cuantía aquí señalada, con la presentación de copia de la presente escritura pública que prestará mérito ejecutivo en contra de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la forma de pago pactada en este contrato, LA VENDEDORA renuncia a cualquier condición resolutoria derivada de este contrato, por tanto, el presente título se otorga en forma firme e irresoluble. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Mediante la suscripción del presente instrumento EL COMPRADOR Y EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR, 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, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del mismo, manifiesta 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 vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.-----

**PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE, ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL LA ALAMEDA y EL(LOS) COMPRADOR(ES), autoriza(n) expresa e irrevocablemente al BANCO\_\_\_\_\_ para que el desembolso de la operación de financiación, sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA tenga(n) a favor de BANCO\_\_\_\_\_, y en caso de no tener obligaciones con saldo vigente, para que dicha suma sea entregada directamente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA, o al tercero que este indique, aceptando que en tal evento, se causará el Gravamen a los Movimientos Financieros, conforme a las normas tributarias. Aceptamos que una vez se cumpla(n) los requisitos exigidos por BANCO\_\_\_\_\_ para el desembolso, este se efectúe mientras se surte el registro de la escritura (si así lo autoriza el Banco\_\_\_\_\_). La presente autorización modifica cualquier acuerdo entre las partes respecto a la destinación del desembolso, celebrada con anterioridad a la**

firma de la presente escritura.

**SÉPTIMA. ENTREGA:** Que a la fecha del presente instrumento público, **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, ha entregado materialmente los inmuebles objeto de la presente transferencia a título de compraventa, a favor de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)**, señor(a)(es)(as) \_\_\_\_\_ quien (es) declara(n) haberlo recibido a entera satisfacción.-----

-----  
**PARÁGRAFO PRIMERO:** A partir de la fecha de entrega de los inmuebles son de cargo de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)**, el pago de las expensas comunes de administración relativas al mismo, de acuerdo con lo establecido para el efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, entrega los inmuebles objeto de este contrato con las conexiones y pago de los derechos de acueducto, alcantarillado, gas, energía eléctrica y la acometida telefónica.

**PARÁGRAFO TERCERO:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, en ningún caso será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas Distritales en las instalaciones y el mantenimiento de los servicios de agua, gas y energía eléctrica. --

**PARÁGRAFO CUARTO:** La entrega de los inmuebles objeto de compraventa, se realizan al comprador junto con los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados en las proporciones correspondientes, lo que permite la habitabilidad de los mismos. De igual forma se realiza por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la entrega de los bienes de uso común de goce y uso general de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA- PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**PARÁGRAFO QUINTO:** No obstante, la forma de entrega pactada y demás obligaciones de este contrato, **EL COMPRADOR** renuncia a cualquier condición resolutoria derivada de este contrato, por tanto, el presente título se otorga en forma firme e irresoluble.-----

-----

**OCTAVA. GASTOS:** Los gastos notariales derivados del otorgamiento de la presente escritura de transferencia de dominio a título de compraventa, serán de cargo de **EL COMPRADOR** y de **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, por partes iguales; los gastos por concepto de impuesto de anotación y registro (beneficencia) y por concepto de derechos registrales serán de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**. Los gastos notariales y de registro que correspondan a la cancelación de la hipoteca que en mayor extensión recae sobre los inmuebles objeto de la transferencia, serán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**.-----

**NOVENA.** Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** efectúe reformas parciales o totales en los acabados de los inmuebles objeto de este instrumento público, posteriores a la entrega, no obligan al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** a responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** solo responderá por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega de los inmuebles. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas a los inmuebles que no hayan sido efectuados por él mismo. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**.

**DECIMA. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** radicó ante la Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaría de Hábitat, los documentos para el permiso de venta según radicado número **XXXX** de fecha **XXXXX (XX)** de **XXX** de dos mil veinti**XXXX** (202X) .-----

**DÉCIMA PRIMERA:** Con la suscripción del presente contrato **EL COMPRADOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** y **LA VENDEDORA** 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 las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL COMPRADOR**, a la cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----  
-----

**DÉCIMA SEGUNDO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO** La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del contrato de fiducia, indicado en las consideraciones, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, gerente, interventor, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto de Construcción **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA – PROPIEDAD HORIZONTAL** y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o valor de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**PRESENTE: XXXXXX**, quien(es) comparece(n) como **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)**, de las condiciones civiles anotadas, y obrando en la(s) calidad(es) señalada(s), declara(n): -----

a) Que acepta esta Escritura como **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** en las proporciones señaladas y en especial, la transferencia que ella contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----

b) Que acepta la entrega de los bienes a la firma de la presente Escritura y los detalles menores de acabados que se presenten y sus reparaciones serán responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, acuerdo con el acta de entrega suscrita a propósito por las partes. -----

c) Que será de su cargo los valores que liquiden las Empresas de Servicios públicos Distritales por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos

servicios con posterioridad a la presente Escritura, así como los impuestos tasas, contribuciones, multas y/o sanciones y gravámenes que sobre los inmuebles decreten o liquiden la Nación, el Distrito Capital a partir de la fecha.

d) Que conoce, acepta y se obliga a cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se encuentran sometidos los inmuebles que adquiere; asimismo se obliga al pago de las cuotas de Administración que correspondan a prorrata de los inmuebles objeto de la transferencia en proporción a los porcentajes de copropiedad señalados en el reglamento de copropiedad a partir de la entrega de los inmuebles. -----

e) Suscribe el presente instrumento público de compraventa bajo el entendido de que **LA VENDEDORA** no participó en el desarrollo del proyecto ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del Proyecto, principalmente la construcción y entrega material de los inmuebles objeto de esta transferencia no corresponden a **LA VENDEDORA**, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA VENDEDORA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. -----

f) Declara a paz y salvo a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** como Sociedad Fiduciaria y como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución del Contrato de Fiducia que originó la constitución del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA** y su posterior vinculación a este entendiéndose terminada y liquidada la relación surgida entre **EL COMPRADOR** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** -----

g) Que renuncia a la condición resolutoria que pueda derivarse de las obligaciones de este acto. -----

Comparece, **JUAN CARLOS VALDERRAMA DÍAZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número **C.C. No. 79.152.885** expedida en Bogotá D.C. quien actúa en calidad de representante legal de la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, identificada con el número de NIT 830.099.444-3, de conformidad con el Certificado de Existencia y

Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., el cual se protocoliza para que haga parte integrante de este instrumento, Sociedad Comercial cuyo domicilio principal se encuentra en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por Escritura Pública Número Cuatrocientos diez (410) del Primero (1°) de Febrero de dos mil dos (2002) otorgada en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Bogotá, que se protocoliza en la presente Escritura Pública en condición de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** manifiesta: -----

a) Que acepta que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**, en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA**, comparece solo para cumplir con la obligación de transferir el derecho de dominio de los inmuebles materia de la presente Escritura a favor de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** en ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil. -----

b) Que acepta la transferencia que hace **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**, como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA**.-----

c) Que saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los casos que la ley señala. -----

d) Que ha entregado los inmuebles real y materialmente y en las condiciones pactadas a **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** en la fecha. -----

e) **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** garantizará el arreglo adecuado y dentro de los límites de tiempo normales, establecidos en el Decreto Distrital 419 del 2008, de los siguientes ítems: -----

1. Imperfecciones de obra consignadas en el acta de la entrega de los inmuebles. --  
2. Imperfecciones que surjan durante el uso de los inmuebles, atribuibles a errores de construcción. -----

3. Fisuras de muros producidas por asentamientos no previstos, del suelo y la estructura del propio edificio.

4.- La certificación técnica de ocupación se protocoliza en la presente escritura pública, de acuerdo con lo establecido en la ley 1796 de 2016.

#### SECCION CUARTA

-----**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE** -----

-----BANCO \_\_\_\_\_ NIT XXXXXX-----

Comparece nuevamente: XXXXXXXXXXX, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXX, expedida en \_\_\_\_\_, domiciliado(a) en \_\_\_\_\_ de estado civil soltero sin unión marital de hecho, obrando en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y manifestó(aron):

**PRIMERO. OBJETO:** Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de BANCO \_\_\_\_\_, NIT XXXXXX; establecimiento de crédito con domicilio en \_\_\_\_\_, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará EL ACREEDOR, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano: -----

**APARTAMENTO NÚMERO XXXX, PARQUEO NÚMERO XXXX QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA-PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN \_\_\_\_\_ DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.**

**APARTAMENTO: XXX**

**Área Construida:**

**Área Privada:**

**Localización:** XX Piso del Edificio.

**LINDEROS:**

**DEPENDENCIAS:**

**CENIT:** Con placa común que lo separa del XX Piso.

**NADIR:** Con placa común que lo separa del XX Piso.

**PARQUEO No. XX**

**AREA:**

**LOCALIZACIÓN:** XX del Edificio.

**LINDEROS:**

**CENIT:** Con placa común que lo separa del XX Piso.

**NADIR:** Con placa común que lo Este(os) inmueble(s) se identifican con el(los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria número(s) XXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona NORTE y Cédulas Catastrales número

XXXXX en mayor extensión y un coeficiente de copropiedad establecido en el reglamento de propiedad horizontal, sus adiciones, aclaraciones y modificaciones.--

---

**LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA- PROPIEDAD HORIZONTAL:** Se encuentra construido sobre un globo de terreno de **DOCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO CINCO METROS CUADRADOS (12.537.05 M2)** y comprendido dentro de los siguientes linderos: ---

**NORTE:**

**SUR:**

**ORIENTE:**

**OCCIDENTE:**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de áreas y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El edificio, conjunto o agrupación del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según escritura pública XXXX (XX) del XX (XX) de XXXX de dos mil XXX(202X), otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número XXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona NORTE.

**SEGUNDO. TITULO(S) DE ADQUISICIÓN:** El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) por EL(LOS) HIPOTECANTE(S) por **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA** celebrada con **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** quien actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOVILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA** el cual se identifica con **NIT. XXXX**, tal y como consta en la sección tercera del presente instrumento público.

**TERCERO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Con la presente hipoteca se garantiza el crédito de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la cantidad de XXXXXX mil pesos (\$XXXX.X00.000.00) moneda legal, que será pagada dentro del plazo de XX (XX) años en XXXX (XX0) cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se

pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR. Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta sin límite de cuantía, garantiza a EL ACREEDOR, no solamente el crédito de vivienda indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito, o en cualquier otro documento comercial o civil girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), , individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. -----

----- en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente; razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene, los obligan

en tal carácter de solidaridad.

**CUARTO. VALOR DEL ACTO:** Para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior; valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito de vivienda expedida por EL ACREEDOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

**PARÁGRAFO:** En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito de vivienda a que se hace referencia en este instrumento.

**QUINTO. DECLARACIONES: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S)** declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; c) que no ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) siempre en defensa de EL ACREEDOR frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de EL(LOS)

DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través del presente instrumento, será abonada o entregada a EL ACREEDOR para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir. En todo caso, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y certificado(s) de tradición del(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria expedido(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto-Ley 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que EL ACREEDOR requiera; h) que tiene(n) conocimiento del derecho que le(s) asiste en calidad de deudor(es), de solicitarle a EL ACREEDOR la última calificación y clasificación de riesgo que se le(s) haya asignado, junto con los fundamentos que la justifican; i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura, adelantará(n) los trámites necesarios para dar

cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ella. Así mismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones.

**PARÁGRAFO: EL DEUDOR O HIPOTECANTE** autoriza a EL ACREEDOR para aclarar o corregir la presente escritura, sin que para ello sea necesaria su comparecencia, en los casos a que hubiere lugar, para resolver cualquier inconsistencia o error en aspectos relacionados con el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, en la medida en que las normas jurídicas lo permitan.

**SEXTO. SEGUROS:** Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR, así como el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepta(n) expresamente que dicho valor le(s) sea cargado por EL ACREEDOR, obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización en la fecha respectiva, ha(n) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Sin perjuicio de lo anterior, EL ACREEDOR está

facultado, mas no obligado, a contratar y pagar por su cuenta las primas de los seguros a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, este(os) se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del ELACREEDOR.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para ELACREEDOR ninguna responsabilidad, por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

**SÉPTIMO. EXTINCIÓN DEL PLAZO:** EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) ELACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de ELACREEDOR, derivadas del crédito de vivienda aprobado por ELACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de ELACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a ELACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un

avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no es suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando: (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está(n) obligado(s); i) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito de vivienda, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la(s) cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES) o cualquier tercero actuando en su nombre llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo,

adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o procesos de extinción de dominio; l) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adquirida individual, conjunta o separadamente; m) Por incurrir en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; n) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera EL ACREEDOR; ñ) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa.

**OCTAVO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA:** La hipoteca aquí constituida estará vigente hasta que EL ACREEDOR autorice su cancelación y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago.

**NOVENO. AUSENCIA DE NOVACIÓN:** La presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL ACREEDOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

**DÉCIMO. CESIÓN:** EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión del(los) crédito(s) amparado(s) con la presente garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del(los) inmueble(s) objeto de esta garantía hipotecaria, en cuyo

caso, adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREEDOR, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S).

PARÁGRAFO: De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito de vivienda.

**DÉCIMO PRIMERO. CONDICIONES PARA DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA:** EL ACREEDOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cancelado a EL ACREEDOR el abono o prorrata correspondiente y EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con EL ACREEDOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros.

**DÉCIMO SEGUNDO. CONVENIO:** En ningún caso, por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREEDOR estará obligado con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). En desarrollo de lo anterior, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) reconoce(n) expresamente el derecho del EL ACREEDOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo, o

cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma EL ACREEDOR en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

**DÉCIMO TERCERO. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE:** EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) que tiene(n) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre la vivienda financiada, en el evento de que con el crédito de vivienda amparado con la presente garantía hipotecaria, EL ACREEDOR le(s) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble; gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a su cargo, represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

**DÉCIMO CUARTO. APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES:** En ningún caso, el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) sea(n) admitido(s) en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos, las partes acuerdan desde este mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos de insolvencia.

Presente **XXXXXX**, mayor de edad, domiciliado en **XXXX**, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXX**, manifestó que:

**PRIMERO:** Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderado especial de **BANCO\_\_\_\_\_ NIT XXXXX** (para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y poder especial debidamente conferido para el efecto; documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

**SEGUNDO:** En la condición antes mencionada, acepta para EL ACREEDOR la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura, por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA**

## SECCION QUINTA

## INDAGACION LEY 258 DE 1996

## MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003

1) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), NO INDAGA A LA SOCIEDAD VENDEDORA POR SER PERSONA JURÍDICA. -----

2) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY 258 DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRES (2.003), INDAGÓ A **EL COMPRADOR – HIPOTECANTE** SOBRE LA EXISTENCIA DE UNION MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EXISTE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, A LO CUAL RESPONDIÓ(ERON) BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO:

A) QUE ES(SON) DE ESTADO CIVIL: \_\_\_\_\_

B) QUE \_\_\_\_\_ TIENE(N) OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

C) QUE EL APARTAMENTO QUE ADQUIERE(N) \_\_\_\_\_ QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR NO DARSE LAS CONDICIONES DE LEY.

-----**COMPROBANTES FISCALES**-----

1) CERTIFICACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2.024 EN MAYOR EXTENSION.-----

No. REFERENCIA:

FORMULARIO No.:

DIRECCION:

CHIP:

MATRICULA INMOBILIARIA:

AVALUO CATASTRAL: \_\_\_\_\_

SE ADJUNTA REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES EN MAYOR EXTENSION. -----

2) CERTIFICACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2.024 EN

MAYOR EXTENSION.-----

No. REFERENCIA:

FORMULARIO No.:

DIRECCION:

CHIP:

MATRICULA INMOBILIARIA:

AVALUO CATASTRAL:

SE ADJUNTA REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES EN MAYOR EXTENSION. -----

3) CERTIFICACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2.024 EN MAYOR EXTENSION.-----

No. REFERENCIA:

FORMULARIO No.:

DIRECCION:

CHIP:

MATRICULA INMOBILIARIA:

AVALUO CATASTRAL:

SE ADJUNTA REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES EN MAYOR EXTENSION. -----

4) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-----

DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA VALORIZACION – SUBDIRECCION TECNICA DE OPERACIONES – OFICINA DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE.---

PIN DE SEGURIDAD:

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL -----

DIRECCION DEL PREDIO:

MATRICULA INMOBILIARIA:

CEDULA CATASTRAL:

CHIP:

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE VENCIMIENTO:

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN.-----

ARTICULO 111 DEL ACUERDO 7 DE 1987 "NULIDAD DE EFECTOS: EL HABER SIDO EXPEDIDO POR CUALQUIER CAUSA UN CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO A QUIEN DEBA LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION O PAVIMENTOS, NO IMPLICA QUE LA OBLIGACION DE PAGAR HAYA DESAPARECIDO PARA EL CONTRIBUYENTE"-----

CONSECUTIVO NO.

5) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-----

DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA VALORIZACION – SUBDIRECCION TECNICA DE OPERACIONES – OFICINA DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE.---

PIN DE SEGURIDAD:

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL -----

DIRECCION DEL PREDIO:

MATRICULA INMOBILIARIA:

CEDULA CATASTRAL:

CHIP:

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE VENCIMIENTO:

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN.-----

ARTICULO 111 DEL ACUERDO 7 DE 1987 "NULIDAD DE EFECTOS: EL HABER SIDO EXPEDIDO POR CUALQUIER CAUSA UN CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO A QUIEN DEBA LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION O PAVIMENTOS, NO IMPLICA QUE LA OBLIGACION DE PAGAR HAYA DESAPARECIDO PARA EL CONTRIBUYENTE"-----

CONSECUTIVO NO.

6) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 675 DEL TRES (3) DE AGOSTO DE DOS MIL UNO (2001) EN SU ARTÍCULO 29, EXIGIÓ EL PAZ Y SALVO DE LAS CONTRIBUCIONES A LAS EXPENSAS COMUNES EXPEDIDO POR EL ADMINISTRADOR DEL "EDIFICIO" DEL CUAL HACEN PARTE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE ESCRITURA, QUE CONFORME A LO DECLARADO POR LOS OTORGANTES Y POR TRATARSE DE VIVIENDA NUEVA A LA FECHA

NO SE ESTÁ CANCELANDO SUMA ALGUNA POR CONCEPTO DE EXPENSAS POR ADMINISTRACIÓN, ASÍ LO MANIFIESTAN Y SE RESPONSABILIZAN DE DICHA DECLARACIÓN.-----

**NOTA 1.-** SE ADJUNTA COPIA DE LA CARTA DE APROBACION DEL CREDITO DE FECHA \_\_\_\_\_ (XX) DE \_\_\_\_\_ DE DOS MIL \_\_\_\_\_(202X), OTORGADO POR **BANCO**\_\_\_\_ **NIT** \_\_\_\_\_ POR LA SUMA DE: \_\_\_\_\_(\$XXX.X00.000.00) MONEDA CORRIENTE, PARA EFECTOS DE LIQUIDAR LOS DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

**NOTA 2.-** NO SE ACOMPAÑA LA PRIMERA COPIA QUE PRESTA MERITO EJECUTIVO DE LA ESCRITURA DE HIPOTECA QUE SE LIBERA.-----

**NOTA 3 -** A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, PARA LA VENTA Y LA LIBERACIÓN DE LA HIPOTECA, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO; Y NOVENTA (90) DÍAS PARA LA HIPOTECA DE NO HACERLO EN EL TERMINO PREVISTO DEBERÁ CONSTITUIRSE UNA NUEVA ESCRITURA..-----

**AUTORIZACIÓN:** En cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, reglamentada por el Decreto 1377 de 2013, "por lo cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales", autorizo(amos) al Notario Trece (13) de Bogotá D.C., para hacer el tratamiento de los datos personales que sobre mi (nosotros) reposan en sus bases de datos. El notario realizará las cesiones de dichos datos al Notario que lo suceda o sustituya.-----

**LEIDO** el presente instrumento público por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, estuvieron de acuerdo con el por estar extendido conforme a la información y documentos por ellos mismos previamente suministrados y en testimonio de aprobación y asentimiento lo firman conmigo el suscrito Notario quien en esta forma lo autorizo. -----

Se utilizaron las hojas de papel notarial números: -----

**ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO:**

**DE FECHA:**

**DE DOS MIL VEINTITRES (2.023) OTORGADA EN LA NOTARIA TRECE (13)  
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C. -----**

**LOS OTORGANTES**

**JUAN CARLOS VALDERRAMA DÍAZ**

**C.C. No. 79.152.885 expedida en Bogotá D.C.**

**QUIEN ACTÚA EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD  
VIVAL ARQUITECTOS LTDA., NIT 830.099.444-3 EN CALIDAD DE  
FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR, SOCIEDAD QUE A SU  
VEZ ACTÚA COMO APODERADA ESPECIAL DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
IDENTIFICADA CON NIT. 860.531.315-3, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA  
DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA EL CUAL SE  
IDENTIFICA CON NIT. XXXXXX**

**FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 2.2.6.1.2.1.5 DEL  
DECRETO 1069 DE 2015.**

**EL COMPRADOR - HIPOTECANTE**

---

**C.C. No.:**

**ESTADO CIVIL:**

**DIRECCIÓN Y TELEFONO:**

**CORREO ELECTRÓNICO:**

**ACEPTA NOTIFICACION ELECTRONICA: SI ( ) NO ( )**

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

**PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE. SI ( ) NO ( )**

**RESPONSABLE DEL IVA:**

**AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:**

**ACREEDOR Y LIBERADOR**

\_\_\_\_\_

**C.C. No.**

**APODERADO DE BANCO \_\_\_\_\_ NIT:**

**FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 2.2.6.1.2.1.5 DEL  
DECRETO 1069 DE 2015.**

**NOTARIO (A) TRECE (13)**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**NOTARIA \_\_\_\_\_ ( )**  
**DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**DE FECHA:**

**DEL AÑO DOS MIL \_\_\_\_\_ ( ).**

**SECCIÓN PRIMERA**

**CANCELACIÓN DE HIPOTECA RESPECTO A ESTE INMUEBLE**

Compareció \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, quien en este acto obra en calidad de **APODERADO ESPECIAL** de \_\_\_\_\_ **NIT** \_\_\_\_\_, suficientemente facultado para celebrar este acto mediante poder conferido por \_\_\_\_\_, obrando en nombre y representación de \_\_\_\_\_, según escritura pública número \_\_\_\_\_ ( ) del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ ( ) de la Notaría \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_, documento que presenta para su protocolización con el presente instrumento, junto con el certificado de la superintendencia financiera y manifestó: \_\_\_\_\_

**PRIMERO:** Que dando cumplimiento con lo establecido en el parágrafo del Artículo 17 de la Ley 675 de 2001 y en la Instrucción Administrativa No.30 del 12 de septiembre de 2003 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro y sin causar novación alguna del contrato original de hipoteca, desafecta los inmuebles denominados:

**APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_, PARQUEO NÚMERO \_\_\_\_\_ QUE**

**HACEN PARTE DEL EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO OCHO ( CL 108) NUMERO CINCUENTA Y UNO, CINCUENTA Y CINCO (51-55) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.,** identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números \_\_\_\_\_ respectivamente, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, de la hipoteca abierta sin límite de cuantía en mayor extensión, constituida a favor de \_\_\_\_\_ **S.A NIT \_\_\_\_\_, por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA NIT \_\_\_\_\_,** constituida mediante Escritura Pública Número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de Bogotá D.C., debidamente registrado en el certificado de tradición y libertad número \_\_\_\_\_.

**SEGUNDO:** Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación a éste(os) inmueble(s) se le(s) asigna un valor de prorrata de

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_-).-  
 \_\_\_\_\_

**TERCERO:** Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor de \_\_\_\_\_, la hipoteca en mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. \_\_\_\_\_

## SECCIÓN SEGUNDA

### -----PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN -----

Comparecen por una parte: (i) **JUAN CARLOS VALDERRAMA DÍAZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número **C.C. No. 79.152.885** expedida en Bogotá D.C. quien actúa en calidad de representante legal de la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, con **NIT 830.099.444-3**, sociedad que a su vez actúa en calidad de apoderada

especial, conforme al poder que se protocoliza con la presente, de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida, según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia financiera, documento que se adjunta para su protocolización, quien actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA** el cual se identifica con **NIT. XXXXX**, quien en el texto de este contrato se denominará **LA VENDEDORA**.

**B) JUAN CARLOS VALDERRAMA DÍAZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número **C.C. No. 79.152.885** expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de representante legal de la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, con **NIT 830.099.444-3**, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual se protocoliza para que haga parte integrante de este instrumento, Sociedad comercial cuyo domicilio principal se encuentra en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida por Escritura Pública Número cuatrocientos diez (410) del Primero (01) de Febrero de dos mil dos (2.002) otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, D.C., sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, quien por su cuenta y riesgo construyó el proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA – PROPIEDAD HORIZONTAL** y manifiestan: que **LOS COMPARECIENTES**, en las condiciones dichas, proceden a protocolizar el **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** que se contiene en las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERO.** Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA** NIT: XXXX, es la propietaria fiduciaria del inmueble que se identifica y describe así:-----

**APARTAMENTO NÚMERO XXXX, PARQUEO NÚMERO XXX QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA – PROPIEDAD HORIZONTAL,**

**UBICADO EN LA LA CALLE CIENTO OCHO ( CL 108) NUMERO CINCUENTA Y UNO, CINCUENTA Y CINCO (51-55) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C,** identificados con número de matrícula: **XXXXX**, sociedad que actúa en calidad de propietaria fiduciaria, en ningún caso asumiendo obligación alguna derivada de la calidad de enajenador de vivienda, toda vez que quien asume dicha responsabilidad en los términos de la Ley 1796 de 2016 es el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**.-----

**SEGUNDO.** Qué, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 1796 de 2016, en sus artículos 6.º y 10.º, mediante el presente instrumento público **LOS COMPARECIENTES** proceden a protocolizar, como en efecto lo hacen, la **CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN** expedida por el supervisor técnico independiente de la obra nueva conocida como **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante la cual se certifica que la obra correspondiente al **APARTAMENTO XXXX** y **PARQUEO XX**, contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia de construcción.-----

**TERCERO.** En virtud de lo anterior, se deja constancia que quien asume las responsabilidades y obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda es el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, es decir, la sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, con **NIT 830.099.444-3**-----

**CUARTO.** EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** declara indemne a **ALIANZA** y al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA** por la información contenida en el Certificado Técnico de Ocupación que se protocoliza en virtud del presente documento y saldrá en defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** por cualquier acción administrativa o judicial en contra de **ALIANZA** o del **FIDEICOMISO** derivada su otorgamiento y/o contenido.

**QUINTO** Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C., Zona Norte, el registro de la escritura pública que contiene el presente acto de protocolización de la **CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN** en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria correspondiente(s) al(os) inmueble(s) citado(s) en

las declaraciones anteriores. -----

### SECCION TERCERA

#### TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA

Comparecen: Comparecen: (i) **JUAN CARLOS VALDERRAMA DÍAZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número **C.C. No. 79.152.885** expedida en Bogotá D.C. quien actúa en calidad de representante legal de la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, con **NIT 830.099.444-3**, sociedad que a su vez actúa en calidad de apoderada especial, conforme al poder que se protocoliza con la presente, de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida, según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia financiera, documento que se adjunta para su protocolización, quien actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA** el cual se identifica con **NIT. XXXXX**, quien en el texto de este contrato se denominará **LA VENDEDORA**.

**B) JUAN CARLOS VALDERRAMA DÍAZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número **C.C. No. 79.152.885** expedida en Bogotá D.C. quien actúa en calidad de representante legal de la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, con **NIT 830.099.444-3**, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual se protocoliza para que haga parte integrante de este instrumento, Sociedad comercial cuyo domicilio principal se encuentra en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida por Escritura Pública Número cuatrocientos diez (410) del Primero (01) de Febrero de dos mil dos (2.002) otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, D.C., sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, quien por su cuenta y riesgo construyó el proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, por una parte y por la otra: -----

**C) XXXXXXXXX**, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXX, expedida en XXXXX, domiciliado(a) en XXXXXXXXXXXX de estado civil XXXXXX, obrando en su propio nombre y quien en adelante, y para todos los efectos del presente instrumento público se denominará(n) **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR (A)(ES)** y manifestaron, previos los siguientes:

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO: PRIMERO:** Mediante documento privado de fecha XXX (XX) de XXX de dos mil XX (202X) se suscribió entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como Fiduciaria y VIVAL ARQUITECTOS LTDA como Fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA, cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo permita al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR el desarrollo del PROYECTO, bajo única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR, cuyo objeto consiste en que:

1. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente CONTRATO le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente CONTRATO, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente CONTRATO.-----

2. ALIANZA reciba y administre los recursos que paguen los ADQUIRENTES ADHERENTES y aquellos provenientes del crédito constructor, los cuales serán invertidos temporalmente en EL FONDO.-----

3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos provenientes del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO.-----

4. A través del FIDEICOMISO y sobre el INMUEBLE que lo conforma, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrolle el PROYECTO, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.

5. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el FONDO y suscribieron el correspondiente CONTRATO DE ADHESIÓN, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE INICIO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente CONTRATO, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el SUPERVISOR TÉCNICO E INTERVENTOR. Los recursos del FIDEICOMISO, que hayan sido aportados directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, por cuanto pertenecen al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

6. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas en desarrollo de dicho PROYECTO transfiera a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO (Compraventa), los ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente CONTRATO y del CONTRATO DE ADHESIÓN respectivo.

7. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se

constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

**SEGUNDO:** Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR.

**TERCERO:** Que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día **XXX (XX) de XX dos mil veinticuatro (2024)**, por lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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.

**CUARTO:** Con base en lo anterior, las partes proceden a celebrar la presente transferencia que se registrá por las siguientes:

#### **CLÁUSULAS**

**PRIMERA. PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA NIT XXXXXX** en calidad de propietaria fiduciaria y vendedora, por este instrumento transfiere a título de compraventa en favor de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** y éste adquiere al mismo título, el

derecho de dominio y posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(es):

**APARTAMENTO NÚMERO XXX, PARQUEO NÚMERO XX QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA XXXXX (XXX) NÚMERO XXX (XXX) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.,---**

---

Las áreas y linderos especiales de los inmuebles objeto de transferencia, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encuentran sometidos, son los siguientes:

**APARTAMENTO XXXXXX**

**Área Construida:** XXXXX

**Área Privada:** XXXX

**Localización:** XXX Piso del Edificio.

**LINDEROS:** XXXXXX

**DEPENDENCIAS:** XXX

**CENIT:** Con placa común que lo separa del XX Piso.

**NADIR:** Con placa común que lo separa del XX Piso.

**PARQUEO No. XX**

**AREA:** XXX (XX M2).

**LOCALIZACIÓN:** XX del Edificio.

**LINDEROS:** XXXX

**CENIT:** Con placa común que lo separa del XXX Piso.

**NADIR:** Con placa común que lo separa del terreno común.

**DEPENDENCIAS:** Estacionamiento de XX (X) vehículo.

Este(os) inmueble(s) se identifican con el(los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria número(s) XXXX, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte y Cédulas Catastrales número XXX, en mayor extensión y un coeficiente de copropiedad establecido en el reglamento de propiedad horizontal, sus adiciones, aclaraciones y modificaciones.-----

---

**LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA- PROPIEDAD HORIZONTAL:** Se encuentra construido sobre un globo de terreno de **DOCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO CINCO METROS CUADRADOS**

(12.537.05 M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos: ---

**NORTE:** -----

**SUR:** -----

**ORIENTE:** -----

-

**OCCIDENTE:**-----

**PARÁGRAFO PRIMERO. CUERPO CIERTO.** No obstante, la anterior mención de áreas, cabida y linderos, la presente transferencia se entrega y se recibe como cuerpo cierto, de manera que cualquier diferencia que resulte entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes de este Contrato.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** manifiesta que los inmuebles objeto de la presente transferencia, los ha identificados plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La Sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**, obra en este acto única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA**, en desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil que le dio origen a dicho Fideicomiso y de las precisas instrucciones que le han sido impartidas por **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, y en consecuencia todos los efectos jurídicos económicos derivados del presente acto recaen sobre **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** y no sobre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**-----

**SEGUNDA. TRADICIÓN y TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.** El Edificio objeto de este reglamento es propiedad fiduciaria de la Sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** la cual, obrando única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA NIT. XXXX**, adquirió el lote en dónde se levanta el edificio de la siguiente manera:

1. Inicialmente Que los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias número 50N-420550, 50N-115265, 50N-314957, 50N-9502, 50N-247794, 50N-20192394,

50N- 20046835, 50N-1141047 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C– Zona Norte,

**50N-420550:** Transferencia de dominio por compraventa el 15-03-2013 ESCRITURA 5224 del 20-11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85  
**50N-115265:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20- 11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85

**50N-314957:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20- 11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85

**50N-9502:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20-11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85.

**50N-247794:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20- 11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85

**50N-20046835:** Transferencia de dominio por compraventa el 15-03-2013 ESCRITURA 5224 del 20-11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85

**50N-1141047:** Transferencia de dominio por compraventa: escritura 5224 del 20-11-2012 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. de: LABORATORIO FRANCO COLOMBIANO LAFRANCOL S.A. a: CORREVAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAP PASADENA 85.

- A) EL LOTE DE TERRENO NÚMERO
- B) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO
- C) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO
- D) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO
- E) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO
- F) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO
- G) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO
- H) EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO

2) Los predios anteriores fueron englobados en uno sólo mediante la Escritura Pública número XXXXX (XXX) del XXX (XX) de XXX de dos mil veinticuatro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá D.C, correspondiéndole al lote englobado el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50N-XXXXX**.-----

3) El lote de terreno resultante del englobe e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50N-XXXX**, fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública cuatro N° XXXXXX (XXX) del XX (XX) de XXX de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá D.C, dando origen a los inmuebles objeto del presente contrato.--

4) La construcción por haberla realizado a sus expensas la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, en ejecución de la XXXXX del XX (XX) de XXX de dos mil XXX (202X), expedida por la Curaduría Urbana número Cuatro (4) de Bogotá, con fecha de ejecutoria XX (XX) de XXX de dos mil XXXXX (202X), la cual fue prorrogada mediante Acto Administrativo número XXXXXX del XXXX (XXX) de XXXXX de dos mil veintiXXXX (202X) Curaduría Urbana número XXX (X) y modificada mediante licencia número válida para propiedad horizontal, que autorizó su construcción.-----

**LIBERTAD Y SANEAMIENTO. -EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** garantiza que los inmuebles que se transfieren son de propiedad de **LA VENDEDORA**, que no los ha enajenado por acto anterior al presente, y los garantiza libres de gravámenes, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo

anticresis, arrendamiento por Escritura Pública, movilización, patrimonio de familia y en general libres de cualquier limitación de dominio, excepto los derivados del Reglamento de Propiedad Horizontal. En cuanto a hipotecas, existe una a favor de \_\_\_\_\_, mediante escritura pública número XXXX (XXX) del XXX (XX) de XXXX de dos mil XXX (202X), otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, D.C. la cual se canceló en el **primer acto** del presente instrumento público.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA VENDEDORA** queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción o vicios redhibitorios ante terceros, al proceder a la transferencia de los bienes de dominio particular que hagan parte del Proyecto. **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga al saneamiento por evicción respecto de cada inmueble transferido al fideicomiso y se obliga por los inmuebles construidos, quedando en consecuencia **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, y **EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA** en armonía con el Contrato de Fiducia Mercantil, relevada y exonerada de toda responsabilidad así como de cualquier reclamación judicial o extrajudicial que presente **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)**, en relación con los inmuebles objeto de la presente transferencia y del **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA- PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a solicitar ante la U.A.E. de Catastro Distrital el desenglobe o individualización catastral los inmuebles objeto del presente instrumento público y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que conforman el proyecto **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA- PROPIEDAD HORIZONTAL**,-----

**CUARTA.- PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Los inmuebles objeto de esta transferencia fueron sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública número cuatro mil noventa y seis (4096) del doce (12) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria matriz número **50N-XXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** queda en todo

sujeto a dicho Reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce 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 desde la fecha de la entrega de los inmuebles al pago oportuno de las cuotas de administración que les correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas por el administrador provisional delegado y posteriormente por sus copropietarios y está obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara conocer y aceptar. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los inmuebles serán destinados única y exclusivamente para vivienda familiar, esta destinación no podrá ser variada por **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**QUINTA .- IMPUESTOS Y SERVICIOS:** De acuerdo con la Ley novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) y con el Acuerdo 469 de 2011, **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, entrega el(los) bien(es), a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, multas y/o sanciones de carácter distrital, municipal, departamental o nacional, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado, gas y energía eléctrica, liquidados hasta la fecha de esta escritura, así como las cuotas de administración, siendo de cargo de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)**, las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha. **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, la sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, manifiesta en forma expresa, que los bienes objeto de este acto se entregarán dotados de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas, energía eléctrica y la acometida telefónica. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Mediante la suscripción del presente instrumento **EL**

**FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** cede a favor de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** todos y cada uno de los contratos de prestación masiva de servicios públicos domiciliarios. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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(LOS) COMPRADOR(ES)** será(n) responsable(s) del pago de dichos conceptos.

**SEXTA.-PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de **XXXXXXX MILLONES DE PESOS (\$.000.000.00)** moneda legal colombiana, que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** pagó a **LA VENDEDORA** y que ésta declara tener recibidos a satisfacción.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la forma de pago pactada en este contrato, **LA VENDEDORA** renuncia a cualquier condición resolutoria derivada de este contrato, por tanto, el presente título se otorga en forma firme e irresoluble.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Mediante la suscripción del presente instrumento **EL COMPRADOR Y EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** 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**, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del mismo, manifiesta 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 vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor

del inmueble objeto de transferencia.-----

**SÉPTIMA. ENTREGA:** Que a la fecha del presente instrumento público, **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, ha entregado materialmente los inmuebles objeto de la presente transferencia a título de compraventa, a favor de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)**, señor(a)(es)(as) **XXXXXX** quien declara haberlo recibido a entera satisfacción.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** A partir de la fecha de entrega de los inmuebles son de cargo de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)**, el pago de las expensas comunes de administración relativas al mismo, de acuerdo con lo establecido para el efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, entrega los inmuebles objeto de este contrato con las conexiones y pago de los derechos de acueducto, alcantarillado, gas, energía eléctrica y la acometida telefónica.

**PARÁGRAFO TERCERO:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA**, en ningún caso será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas Distritales en las instalaciones y el mantenimiento de los servicios de agua, gas y energía eléctrica. -

**PARÁGRAFO CUARTO:** La entrega de los inmuebles objeto de compraventa, se realiza al comprador junto con los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados en las proporciones correspondientes, lo que permite la habitabilidad de los mismos. De igual forma se realiza por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la entrega de los bienes de uso común de goce y uso general de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA- PROPIEDAD HORIZONTAL**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** No obstante, la forma de entrega pactada y demás obligaciones de este contrato, **EL COMPRADOR** renuncia a cualquier condición resolutoria derivada de este contrato, por tanto, el presente título se otorga en forma firme e irresoluble.

**OCTAVA. GASTOS:** Los gastos notariales derivados del otorgamiento de la presente escritura de transferencia de dominio a título de compraventa, serán de

cargo de **EL COMPRADOR** y de **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, por partes iguales; los gastos por concepto de impuesto de anotación y registro (beneficencia) y por concepto de derechos registrales serán de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**. Los gastos notariales y de registro que correspondan a la cancelación de la hipoteca que en mayor extensión recae sobre los inmuebles objeto de la transferencia, serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**.

**NOVENA.** Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** efectúe reformas parciales o totales en los acabados de los inmuebles objeto de este instrumento público, posteriores a la entrega, no obligan al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** a responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** solo responderá por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega de los inmuebles. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas a los inmuebles que no hayan sido efectuados por él mismo. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**.

**DECIMA. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** radicó ante la Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaría de Hábitat, los documentos para el permiso de venta según radicado número XXXX de fecha XXXXXX (XX) de XXXX de dos mil veinticuatro (2024) .-----

**DÉCIMA PRIMERA:** Con la suscripción del presente contrato **EL COMPRADOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** y **LA VENDEDORA** 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 las mismas señaladas en el

contrato de promesa de compraventa suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL COMPRADOR**, a la cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

**DÉCIMA SEGUNDO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO** La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del contrato de fiducia, indicado en las consideraciones, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, gerente, interventor, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto de Construcción **EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA- PROPIEDAD HORIZONTAL** y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o valor de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**PRESENTE: XXXXXX**, quien(es) comparece(n) como **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)**, de las condiciones civiles anotadas, y obrando en la(s) calidad(es) señalada(s), declara(n): -----

a) Que acepta esta Escritura como **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** en las proporciones señaladas y en especial, la transferencia que ella contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----

b) Que acepta la entrega de los bienes a la firma de la presente Escritura y los detalles menores de acabados que se presenten y sus reparaciones serán responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR**, la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, acuerdo con el acta de entrega suscrita a propósito por las partes. -----

c) Que será de su cargo los valores que liquiden las Empresas de Servicios públicos Distritales por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la presente Escritura, así como los impuestos tasas, contribuciones, multas y/o sanciones y gravámenes que sobre los inmuebles

decreten o liquiden la Nación, el Distrito Capital a partir de la fecha.

d) Que conoce, acepta y se obliga a cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se encuentran sometidos los inmuebles que adquiere; asimismo se obliga al pago de las cuotas de Administración que correspondan a prorrata de los inmuebles objeto de la transferencia en proporción a los porcentajes de copropiedad señalados en el reglamento de copropiedad a partir de la entrega de los inmuebles. -----

e) Suscribe el presente instrumento público de compraventa bajo el entendido de que **LA VENDEDORA** no participó en el desarrollo del proyecto ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del Proyecto, principalmente la construcción y entrega material de los inmuebles objeto de esta transferencia no corresponden a **LA VENDEDORA**, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA VENDEDORA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. -----

f) Declara a paz y salvo a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** como Sociedad Fiduciaria y como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución del Contrato de Fiducia que originó la constitución del **FIDEICOMISO PARQUEO VIVAL DE LA ALAMEDA** y su posterior vinculación a este entendiéndose terminada y liquidada la relación surgida entre **EL COMPRADOR** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**-----

g) Que renuncia a la condición resolutoria que pueda derivarse de las obligaciones de este acto. -----

Comparece, **JUAN CARLOS VALDERRAMA DÍAZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.152.885 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de representante legal de la Sociedad **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**, identificada con el número de NIT 830.099.444-3, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., el cual se protocoliza para que haga parte integrante de este instrumento,

Sociedad Comercial cuyo domicilio principal se encuentra en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por Escritura Pública Número Cuatrocientos diez (410) del Primero (1°) de Febrero de dos mil dos (2002) otorgada en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Bogotá, que se protocoliza en la presente Escritura Pública en condición de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** manifiesta: -----

a) Que acepta que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**, en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA**, comparece solo para cumplir con la obligación de transferir el derecho de dominio de los inmuebles materia de la presente Escritura a favor de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** en ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil.-----

b) Que acepta la transferencia que hace **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**, como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VIVAL DE LA ALAMEDA**.-----

c) Que saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los casos que la ley señala. -----

d) Que ha entregado los inmuebles real y materialmente y en las condiciones pactadas a **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(S)** en la fecha. -----

e) **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR** garantizará el arreglo adecuado y dentro de los límites de tiempo normales, establecidos en el Decreto Distrital 419 del 2008, de los siguientes ítems: -----

1. Imperfecciones de obra consignadas en el acta de la entrega de los inmuebles. -
2. Imperfecciones que surjan durante el uso de los inmuebles, atribuibles a errores de construcción. -----
3. Fisuras de muros producidas por asentamientos no previstos, del suelo y la estructura del propio edificio.
- 4.- La certificación técnica de ocupación se protocoliza en la presente escritura pública, de acuerdo con lo establecido en la ley 1796 de 2016.

**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA**

**SECCION CUARTA**

**INDAGACION LEY 258 DE 1996**

**MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003**

1) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), NO INDAGA A LA SOCIEDAD VENDEDORA POR SER PERSONA JURÍDICA.-----

2) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY 258 DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRES (2.003), INDAGÓ A **EL COMPRADOR** SOBRE LA EXISTENCIA DE UNION MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EXISTE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, A LO CUAL RESPONDIÓ(ERON) BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO:

A) QUE ES(SON) DE ESTADO CIVIL:-----  
-----

B) QUE \_\_ TIENE(N) OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

C) QUE EL APARTAMENTO QUE ADQUIERE(N) \_\_ QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR

-----**COMPROBANTES FISCALES**-----

1) CERTIFICACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2.024 EN MAYOR EXTENSION.-----

No. REFERENCIA:

FORMULARIO No.:

DIRECCION:

CHIP:

MATRICULA INMOBILIARIA:

AVALUO CATASTRAL:-----

SE ADJUNTA REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES EN MAYOR EXTENSION.-----

2) CERTIFICACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2.024 EN MAYOR EXTENSION.-----

No. REFERENCIA:

FORMULARIO No.:

DIRECCION:

CHIP:

MATRICULA INMOBILIARIA:

AVALUO CATASTRAL:

SE ADJUNTA REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES EN MAYOR EXTENSION. -----

3) CERTIFICACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2.024 EN MAYOR EXTENSION.-----

No. REFERENCIA:

FORMULARIO No.:

DIRECCION:

CHIP:

MATRICULA INMOBILIARIA:

AVALUO CATASTRAL:

SE ADJUNTA REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES EN MAYOR EXTENSION. -----

4) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-----

DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA VALORIZACION – SUBDIRECCION TECNICA DE OPERACIONES – OFICINA DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE.--

PIN DE SEGURIDAD:

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL-----

DIRECCION DEL PREDIO:

MATRICULA INMOBILIARIA:

CEDULA CATASTRAL:

CHIP:

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE VENCIMIENTO:

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN.-----

ARTICULO 111 DEL ACUERDO 7 DE 1987 "NULIDAD DE EFECTOS: EL HABER SIDO EXPEDIDO POR CUALQUIER CAUSA UN CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO A QUIEN DEBA LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION O PAVIMENTOS, NO IMPLICA QUE LA OBLIGACION DE PAGAR HAYA DESAPARECIDO PARA EL

CONTRIBUYENTE"-----  
CONSECUTIVO NO.

3) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 675 DEL TRES (3) DE AGOSTO DE DOS MIL UNO (2001) EN SU ARTÍCULO 29, EXIGIÓ EL PAZ Y SALVO DE LAS CONTRIBUCIONES A LAS EXPENSAS COMUNES EXPEDIDO POR EL ADMINISTRADOR DEL "EDIFICIO" DEL CUAL HACEN PARTE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE ESCRITURA, QUE CONFORME A LO DECLARADO POR LOS OTORGANTES Y POR TRATARSE DE VIVIENDA NUEVA A LA FECHA NO SE ESTÁ CANCELANDO SUMA ALGUNA POR CONCEPTO DE EXPENSAS POR ADMINISTRACIÓN, ASÍ LO MANIFIESTAN Y SE RESPONSABILIZAN DE DICHA DECLARACIÓN.-----

**NOTA 1.-** NO SE ACOMPAÑA LA PRIMERA COPIA QUE PRESTA MERITO EJECUTIVO DE LA ESCRITURA DE HIPOTECA QUE SE LIBERA.-----

**NOTA 2 -** A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, PARA LA VENTA Y LA LIBERACIÓN DE LA HIPOTECA, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO.-----

**AUTORIZACIÓN:** En cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, reglamentada por el Decreto 1377 de 2013, "por lo cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales", autorizo(amos) al Notario Trece (13) de Bogotá D.C., para hacer el tratamiento de los datos personales que sobre mi (nosotros) reposan en sus bases de datos. El notario realizará las cesiones de dichos datos al Notario que lo suceda o sustituya.-----

**LEIDO** el presente instrumento público por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, estuvieron de acuerdo con el por estar extendido conforme a la información y documentos por ellos mismos previamente suministrados y en testimonio de aprobación y asentimiento lo firman conmigo el suscrito Notario quien en esta forma lo autorizo.-----

Se utilizaron las hojas de papel notarial números: -----

**ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO:**

**DE FECHA:**

**DE DOS MIL VEINTITRES (2.023) OTORGADA EN LA NOTARIA TRECE (13)  
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.-----**

**LOS OTORGANTES**

**JUAN CARLOS VALDERRAMA DÍAZ**

**C.C. No. 79.152.885 expedida en Bogotá D.C.**

**QUIEN ACTÚA EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD  
VIVAL ARQUITECTOS LTDA., NIT 830.099.444-3 EN CALIDAD DE  
FIDEICOMITENTE, CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR,**

\_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_.

**QUIEN ACTÚA EN CALIDAD DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. IDENTIFICADA  
CON NIT. 860.531.315-3, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL  
FIDEICOMISO PARQUEO VIVAL FEDERMAN EL CUAL SE IDENTIFICA CON  
NIT. 830.053.812-2**

**FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 2.2.6.1.2.1.5 DEL  
DECRETO 1069 DE 2015.**

**EL COMPRADOR -****C.C. No.:****ESTADO CIVIL:****DIRECCIÓN Y TELEFONO:****CORREO ELECTRÓNICO:****ACEPTA NOTIFICACION ELECTRONICA: SI ( ) NO ( )****ACTIVIDAD ECONÓMICA:****PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE. SI ( ) NO ( )****RESPONSABLE DEL IVA:****AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:****ACREEDOR Y LIBERADOR**\_\_\_\_\_  
**C.C. No.** \_\_\_\_\_**APODERADO DE** \_\_\_\_\_ **S.A. NIT** \_\_\_\_\_**FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 2.2.6.1.2.1.5 DEL  
DECRETO 1069 DE 2015.****NOTARIO (A) TRECE (13)**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

153

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN: **jueves, 26 de septiembre de 2024**  
SOLICITANTE: **VIVAL ARQUITECTOS LTDA.**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	<b>VIVAL DE LA ALAMEDA</b>		
DIRECCIÓN:	<b>CL 108 51-35/45/55/61/65/69 CL 107 54 46/54</b>		
APARTAMENTOS:	<b>79</b>	CASAS:	<b>0</b>
		LOTES:	<b>8</b>
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			<b>2,725 m<sup>2</sup></b>
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			<b>4,037,349 \$/m<sup>2</sup></b>
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			<b>12,537 m<sup>2</sup></b>
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			<b>4,253,840 \$/m<sup>2</sup></b>

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	<b>\$ 11,000,000</b>	<b>877,399 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>20.6%</b>
6. COSTOS DIRECTOS:	<b>\$ 28,720,781</b>	<b>2,290,872 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>53.9%</b>
7. COSTOS INDIRECTOS:	<b>\$ 8,777,776</b>	<b>700,147 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>16.5%</b>
8. GASTOS FINANCIEROS:	<b>\$ 4,832,045</b>	<b>385,421 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>9.1%</b>
9. GASTOS DE VENTAS:	<b>\$ 0</b>	<b>- \$/m<sup>2</sup></b>	<b>0.0%</b>
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	<b>\$ 53,330,602</b>	<b>4,253,840 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	<b>\$ 58,908,472</b>	12. UTILIDAD EN VENTA:	<b>\$ 5,577,870</b>	<b>9.5%</b>
----------------------------	----------------------	------------------------	---------------------	-------------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	<b>\$ 7,264,913</b>	<b>13.6%</b>
14. RECURSOS PROPIOS:	<b>\$ 1,702,300</b>	<b>3.2%</b>
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	<b>\$ 20,800,000</b>	<b>39.0%</b>
16. CRÉDITO PARTICULARES:	<b>\$ 0</b>	<b>0.0%</b>
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	<b>\$ 23,563,389</b>	<b>44.2%</b>
18. OTROS RECURSOS:	<b>\$ 0</b>	<b>0.0%</b>
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	<b>\$ 53,330,602</b>	<b>100%</b>

FILA VALIDACIÓN

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

 <b>FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE</b>	 <b>FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:</b>
--	------------------------------------

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	<b>FECHA:</b> 11-10-2024
	<b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b> RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	<b>CÓDIGO</b> PM05-FO124
		<b>VERSIÓN 7</b>

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: VIVAL DE LA ALAMEDA  
 ESTRATO: 5 No. de unidades de vivienda: 79  
 DIRECCIÓN: CALLE 107 #51-55  
 CONSTRUCTORA: VIVAL ARQUITECTOS LTDA  
 FECHA (dd-mm-aa): 30/09/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?  
 En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: \_\_\_\_\_  SI  NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?  SI  NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?  
 En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC.35.  SI  NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:  
 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal  
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.  
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña  
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"  SI  NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?  SI  NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?  SI  NO

Seleccione de que tipos:

- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
- Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
- Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
- Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
- Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.
- Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

CIMENTACIÓN PROFUNDA: PILOTES  
 CIMENTACIÓN SUPERFICIAL: DATOS, VIGAS DE 85CMS DE ALTURA Y PLACA DE CONTRAPISO DE 30 CMS DE ESPESOR

2.8. PILOTES

SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES HINCADOS TIPO MEGAPRESS A 30MTS DE PROFUNDIDAD

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

CONCRETO ARMADO APORTICADO (COLUMNAS, PANTALLAS Y PLACAS ALIGERADAS)

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

SI  NO Tipo de ladrillo y localización:

LADRILLO SANTA FE No. 6 (LIVIANO)  
INSTALADOS EN FACHADAS Y EN ALGUNOS PUNTOS INTERIORES SEGUN DISEÑO

2.10.2. BLOQUE

SI  NO Tipo de bloque y localización:

BLOQUE ESTANDAR No. 4 EN TODOS LOS MUROS INTERIORES

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI  NO Tipo de división y localización:

TOLETE COMUN DE 25 CMS EN ESCALERAS

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

TODOS LOS MUROS EN BLOQUE Y TOLETE VAN PAÑETADOS INTERIORMENTE

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

Describe el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

JA EN ALUMINIO, VIDRIO DE 4 O 5 MILIMETROS, DEPENDIENDO DEL TAMAÑO DE LA

Espesor del vidrio:

PARA LAS PUERTAS VENTANAS, VIDRIO DE 6 MILIMETROS LAMINADO

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO VISTO, PANETE CANTO DE PLACAS Y PINTURA EN ESTOS PUNTOS TIPO KORAZA.

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PORCELANATO EN EL PRIMER PISO Y PISO LAMINADO PVC IMITACION MADERA PARA TODAS LAS ZONAS COMUNES

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA EN CONCRETO AFINADA, PENDIENTADA E IMPERMEABILIZADA EN MANTO EDIL DE 3 2 MILIMETROS FOIL DE ALUMINIO

Cubierta Verde

SI

NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

11%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS EN CONCRETO ESMALTADO Y PINTURA SOBRE PAÑETES

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

CERRAMIENTO EN LAMINA GALVANIZADA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUES DE RESERVA EN CONCRETO ARMADO PAÑETADOS CON MORTERO IMPERMEABILIZADO  
Y COMO IMPERMEABILIZACION FINAL MEMBRANAS ESPECIALIZADAS PARA ESTE TRABAJO.

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

SI  NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

SI  NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:	2 UNIDADES MARCA ORONA
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		SE DEJA LA CONDUCCIÓN PARA SU IMPLEMENTACIÓN FUTURA
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		METÁLICAS EN LAMINA
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		UNIDAD DE RECREACION INFANTIL /UTILIZADA POR EL DISTRITO)
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		DOS SALONES (UNO CON VOCACION INFANTIL)
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		SEMI DOTADO
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		3 UNIDADES
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		18 UNIDADES
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		CUMPLIENDO NORMAS RETIE Y DE ENEL CODENSA

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. 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 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya  SI  NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m2\*k?  SI  NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35?  SI  NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1 CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar:

HECHOS EN MADECOR COLOR MADERA

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:

CONSTRUIDAS EN MADECOR COLOR MADERA

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

CONSTRUIDA EN VIDRIO LAMINADO DE 10 MILIMETROS CON ELEMENTOS DE MADERA

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

4.5.1 ZONAS SOCIALES	PISO LAMINADO REFERENCIA 31 DE 20 CMS DE ANCHO.
4.5.2 HALL'S	PISO LAMINADO REFERENCIA 31 DE 20 CMS DE ANCHO.
4.5.3 HABITACIONES	PISO LAMINADO REFERENCIA 31 DE 20 CMS DE ANCHO.
4.5.4 COCINAS	PISO EN ENCHAPE REFERENCIA CORONA
4.5.5 PATIOS	PISO Y MURO DONDE SE ENCUENTRA LA ZONA DE LAVANDERIA REFERENCIA CORONA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

LADRILLO VISTO IMPERMEABILIZADO Y PAÑETE EN KORAZA

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	LADRILLO, PAÑETE, ESTUCO Y VINOLO
4.7.2. HABITACIONES	LADRILLO, PAÑETE, ESTUCO Y VINOLO
4.7.3. COCINAS	LADRILLO, PAÑETE, ESTUCO Y VINOLO
4.7.4. PATIOS	LADRILLO, PAÑETE, ENCHAPE

4.8. COCINAS

4.8.1. HORNO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:	MARCA CHALLENGER LINEA PREMIUM
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		MARCA CHALLENGER LINEA PREMIUM
4.8.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		BAJO Y ALTO EN MADECOR COLOR BLANCO Y FRENTES EN DUROGLOS
4.8.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		MESON Y SALPICADERO EN GRANITO NEGRO SAN GABRIEL
4.8.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		CHALLENGER TIPO FORZADO DE 16 Y 12 LITROS
4.8.6. LAVADERO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		FIBRA DE VIDRIO
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		

4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE  SI  NO
- 4.9.2. ENCHAPE PISO  SI  NO
- 4.9.3. ENCHAPE PARED  SI  NO
- 4.9.4. DIVISION BAÑO  SI  NO
- 4.9.5. ESPEJO  SI  NO
- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Características

EN MADECOR COLOR MADERA Y MESON EN MARMOL

---

ENCHAPE CERAMICO DE CORONA

---

ZONA DE DUCHA ENCHAPE CERAMICO DE CORONA

---

VIDRIO TEMPLADO

---

EN ZONA DE APARATOS SANITARIOS

---

Detalle del consumo Litros por Descarga 4.8 LTS

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI 6.68 LTS/MIN- MAX 8.3 LTS/MIN

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI 4.7 LTS/MIN- MAX 8.3 LTS/MIN

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI 8.60 LTS/MIN A 80 PSI

4.10. ILUMINACION

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

Características

PANELES DE 9W

---

FAROLOS DE 20 W

---

HERMETICAS DE 36 W

---

PARQUEADERO HERMETICAS SELLADAS DE 36W CIRCULACION PANELES DE 12W

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 4.10.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)  SI  NO

- 4.11.1. HABITACION  SI  NO
- 4.11.2. ESTUDIO  SI  NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL  SI  NO

Características

ILUMINACION POR VENTANERIA

---

ILUMINACION POR VENTANERIA

---

ILUMINACION POR VENTANERIA

**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 DIRECCION DISTRITAL DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

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 DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 26 de 1995

*[Firma manuscrita]*

---

Firma representante legal o persona natural

Acto Administrativo No.

11001-5-24-1075

Fecha de Radicación:

20-dic.-2023

Fecha Debita Forma

20-dic.-2023

PAGINA

1

FECHA DE EXPEDICIÓN:

14-may.-2024

FECHA DE EJECUTORIA:

16 MAY 2024

VIGENCIA:

29 SEP 2024

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021, y

**CONSIDERANDO**

**1.SOLICITANTE(S):** Que la Sociedad MARATEOS SAS. Fideicomitente del fideicomiso FAP Pasadena 85 NIT 900316445-6 Representante Legal MANUEL JOSE NARANJO FORERO CC 16458640, solicitó Modificación Licencia (vigente) de Construcción en la(s) modalidad(es) de Ampliación, Modificación en el (los) predio(s) Urbano(s) ubicados(s) en la dirección CL 108 51 35 Actual / CL 108 51 45 Actual / CL 108 51 55 Actual / CL 108 51 61 Actual / CL 108 51 65 Actual / CL 108 51 69 Actual / CL 107 51 46 Actual / CL 107 51 54 Actual con Chip(s): AAA0125YYTO / AAA0125YYUZ / AAA0125ZABS / AAA0125ZACN / AAA0125ZACN / AAA0125ZACN / AAA0125ZADE / AAA0125ZAEF / AAA0125ZAFZ / AAA0125ZAHK y Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50N1141047 / 50N115265 / 50N20046835 / 50N20192394 / 50N247794 / 50N314957 / 50N420550 / 50N9502. Urbanización: PASADENA, Manzana: N Lote(s): 7.9, 10, 11, 12, 13, 15, 17

**2.ANTECEDENTES:** Que los antecedentes del predio son

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
11001-5-21-1825	11001-5-22-2864	Licencia de Construcción	08/sep./2022	29/sep./2022

**3.MARCO NORMATIVO:** Que en los planos y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes según el siguiente marco normativo

POT - DECRETO 190/2004	UPZ No:20 - La Alhambra	SECTOR NORMATIVO:4	USOS:1	EDIFIC.:A
AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS	
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
1.2.ZN RIESGO:	REMOCION EN MASA:No	INUNDACION:Baja	1.3 MICRO ZONIFICACION:	LACUSTRE-200

**4.COMUNICACION VECINOS:** Que mediante comunicaciones escritas enviadas por correo certificado, se cumplió con la citación a vecinos, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**5.VALLA:** Que reposan en el expediente los registros fotográficos de la fijación de la valla en el predio objeto de la solicitud en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite, indicando las características básicas del proyecto, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**6.CONSTITUCION EN PARTE:** Que ningún vecino ni tercero interesado se constituyó en parte.

**7.PAGOS:** Que el peticionario acreditó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1. Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN** en el predio urbano, estrato: 5 localizado en la dirección CL 108 51 35 Actual / CL 108 51 45 Actual / CL 108 51 55 Actual / CL 108 51 61 Actual / CL 108 51 65 Actual / CL 108 51 69 Actual / CL 107 51 46 Actual - Chip:AAA0125YYTO / AAA0125YYUZ / AAA0125ZABS / AAA0125ZACN / AAA0125ZACN / AAA0125ZACN / AAA0125ZADE / AAA0125ZAEF / AAA0125ZAFZ / AAA0125ZAHK - Matrícula Inmobiliaria:50N1141047 / 50N115265 / 50N20046835 / 50N20192394 / 50N247794 / 50N314957 / 50N420550 / 50N9502 de la localidad de Suba para ampliar y modificar la llamada Torre 108 (aprobada en licencia anterior, acto administrativo 11001-5-22-2864 del 2022) y ampliar en una nueva edificación llamada Torre 107, quedando el proyecto de la siguiente manera: dos (2) edificaciones (Torre 107 y Torre 108) en cinco (5) pisos de altura (el primer piso de ellos no habitable), un sótano y semisótano, para setenta y nueve (79) unidades de Vivienda Multifamiliar No VIS, cuenta con ciento dieciséis (116) cupos de estacionamientos (95 para estacionamientos para residentes y 21 estacionamientos para visitantes de los cuales tres (3) cupos cumplen con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida), 79 estacionamientos para bicicletas y 80 depósitos. Se autoriza el cerramiento del antejardín sobre la CL 107 con las siguientes características: zócalo de 0.40 mts y transparencia del 90% con 1.20 mts, para una altura total de 1.60 mts y 30.00 mts de longitud. Se cambia el nombre del proyecto el cual se denomina desde ahora "EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA". Urbanización: PASADENA, Manzana: N Lote(s): 7.9, 10, 11, 12, 13, 15, 17 con las siguientes características básicas:

**ARTÍCULO 2. Titulares** En Calidad de Fideicomitente MARATEOS SAS. Fideicomitente del fideicomiso FAP Pasadena 85 NIT 900316445-6 Representante Legal MANUEL JOSE NARANJO FORERO CC 16458640

**ARTÍCULO 3: Profesionales Responsables**

Profesión	Nombre	Identificación	Responsabilidades	Matrícula Profesional
Ingeniero	ALFONSO DIAZ	Cédula Ciudadanía-19300262	Calculista / Diseñador Elem No Est	18148
Ingeniero	BERNARDO A. SOCHA	Cédula Ciudadanía-19393468	Geotecnista	25202093188
Arquitecto	JUAN CARLOS VALDERRAMA	Cédula Ciudadanía-79152885	Constructor Responsable	2570020856
Ingeniero	YECID MURCIA	Cédula Ciudadanía-79741004	Revisor Independiente	2520276522
Arquitecto	ROBERTO VALDERRAMA	Cédula Ciudadanía-80407649	Proyeclista	2570032047

**ARTÍCULO 4 Características del Proyecto**

<b>4.1 Nombre del Proyecto:</b> EDIFICIO VIVAL DE LA ALAMEDA			<b>4.2 Estrato:</b> 5		
<b>4.3 Usos:</b>					
DESCRIPCIÓN USOS	ESCALA	Nº UNIDADES	PRIV/RESID	VISIT/ PUBL	
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	79	95	21	
Sistema: Loteo Individual	Total	79	95	21	
<b>4.4 Estacionamientos:</b>					
Bicicletas:	79				
Depósitos:	80				
Motos:	0				
Micromovilidad:	0				
Cero Emisiones:	0				
Cargue y Des.:	0				

**4.5 Cuadro de Areas**

PROYECTO ARQUITECTÓNICO	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA RECONSTRUIDA	TOTAL
LOTE:	2724.56	USO	Obra Nueva
SOTANO(S):	1930.26	VIVIENDA	Ampliación
SEMI SOTANO:	1715.42	COMERCIO	SUBTOTAL
PRIMER PISO:	1762.24	OFIC/SERV	Adecuación
RESTANTES:	7129.13	INSTIT/DOTAC	Modific.
LIBRE PRIMER PISO:	962.32	INDUSTRIA	Reforzam.
TOTAL CONSTRUIDO:	12537.05	TOTAL INTERV	TOTAL
		GEST ANT	
		4650.6	
		AREA DISM/DEM	
		7886.45	
		VIVIENDA VIS	
		No. Unidades:	
		0	
		AREA (m2):	
		0	
		CARGAS VIS	
		Unidades:	
		0	
		AREA (m2):	
		0	
		Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto	

**4.6 Edificabilidad**

<b>4.6.1 Volumetría</b>		<b>4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público</b>		<b>4.6.3 Tipología y Aislamientos</b>		
No PISOS HABITABLES	4	ANTEJARDIN		TIPOLOGIA CONTINUA		
ALTURA MAX EN METROS	17.69 - 18.30	5.00 MTS POR CL 108		AISLAMIENTO METROS NIVEL		
SOTANOS	1	5.00 MTS POR CL 107		POSTERIOR 5.00 Terreno		
SEMI SOTANO	1	CERRAMIENTO		POSTERIOR 5.00 Terreno		
No. EDIFICIOS	2	Altura:NO APLICAmts-Longitud mts 0		PATIOS Variables Terreno		
PISO NO HABITABLE	SI	VCLADIZO		OTROS Variables A partir del 2do Piso		
AREA BAJO CUBIERTA INCL	No	1.00 MTS POR CL 108		4.6.4 Equipamiento Comunal Privado		
		0.80 MTS POR CL 107		DESTINACION. % Mts²		
INDICE DE OCUPACION.	0.647	DIMENSION DE RETOCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		ZONAS RECREATIVAS. 108.60 803.97		
INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	2.488			SERVICIOS COMUNALES 50.79 375.95		
<b>4.6.6 Estructuras</b>						
TIPO DE CIMENTACION.	Placa - Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Pórticos En Concreto Dmo			
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO ELEM NO ESTR.	Bueno			
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	No			
OTROS						

**ARTÍCULO 5. Documentos:** Hacen parte integral del Acto Administrativo: Proyecto Arquitectónico (11) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Planos Estructurales (24) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1) / Anexos memorias de cálculo (1)

**ARTÍCULO 6.** La presente Modificación de Licencia de Construcción, tiene vigencia hasta el 29 de septiembre del 2024.

**ARTÍCULO 7. Precisiones** - El área y linderos del predio según hitos de propiedad. - Se autorizan 30 ML de cerramiento en área de antejardín sobre la CL 107 y 46.27 ML de cerramiento en área de cubierta para la Torre 107 [que corresponde a la torre nueva]. - Reposo en el expediente oficio de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE. - El proyecto cumple con las normas para accesibilidad y movilidad de personas con movilidad reducida según el Decreto 1538 de 2005 y demás normas vigentes sobre la materia compiladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Es responsabilidad del Constructor responsable implementar las medidas y obras correspondientes para su cumplimiento en el proyecto aprobado. - De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en plusvalía, toda vez que a la fecha de expedición de la licencia no se encontró inscrita la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio. En zona de amenaza baja por inundación el POT no establece ningún condicionamiento ni restricción al uso del suelo. Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el Ingeniero Yecid Murcia con M.P. No 25202-76522 CND cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentada por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.



## ARTÍCULO 8. Cargas Urbanísticas

POT 190 / AC 6

APLICA 562 SERVICIOS PUB

NOMBRE OBLIGACIÓN	RESOLUCIÓN / OFICIO	VALOR:	
		FECHA	VALOR
IDU ESTACIONAMIENTOS	No		0
IDU MAYOR EDIFICABILIDAD	No		0
IDRD ZONAS VERDES	No		0
IDRD OBLIGACIONES URB	No		0
OBLIGACIONES VIP			0

## ARTÍCULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	10-may.-2024	24320002119	\$660.769.000,00	\$17.180.000,00	12537,05

**ARTÍCULO 10. Control Urbano:** Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

**ARTÍCULO 11. Notificación:** El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

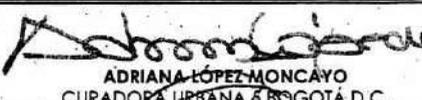
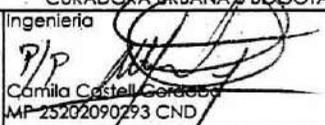
**ARTÍCULO 12. Recursos:** Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

## ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 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, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.  
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 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 el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causen a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente)
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
  - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
  - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales
- Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.

## NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

 <b>ADRIANA LÓPEZ MONCAYO</b> CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.		
Arquitectura  Margaritha Casanova Ruiz MP 25700-64323 CND	Ingeniería  Camila Castell Cordeiro MP 25202090293 CND	Jurídica  Luisa Fernanda Pérez Montagut TP 100252-D1



## CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

No. de Radicación:

5

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

11001-5-21-1825

Acto Administrativo No.

11001-5-22-2864

Fecha de Radicación:

PAGINA.

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE EJECUTORIA:

VIGENCIA:

07-dic.-2021

1

08-sep.-2022

29 SEP 2022

13 SEP 2024

CL 108 51 35 Actual / CL 108 51 45 Actual / CL 107 51 54 Actual / CL 108 51 55 Actual / CL 108 51 61 Actual / CL 108 51 65 Actual / CL 108 51 69 Actual / CL 107 51 46 Actual

La Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

## RESUELVE:

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO, OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato: 5 localizado en la dirección CL 108 51 35 Actual / CL 108 51 45 Actual / CL 107 51 54 Actual / CL 108 51 55 Actual / CL 108 51 61 Actual / CL 108 51 65 Actual / CL 108 51 69 Actual / CL 107 51 46 Actual - Chip:AAA0125YYTO / AAA0125YYUZ / AAA0125ZABS / AAA0125ZACN / AAA0125ZADE / AAA0125ZAFP / AAA0125ZAFZ / AAA0125ZAHK - Matrícula Inmobiliaria:50N1141047 / 50N115265 / 50N20046835 / 50N20192394 / 50N247794 / 50N314957 / 50N420550 / 50N9502 de la localidad de Suba- para el proyecto denominado LA FRANCOL, el cual consta de una edificación en cinco (5) pisos de altura y un sótano, para 16 unidades de vivienda multifamiliar (No VIS), con 16 estacionamientos para residentes, 18 estacionamientos para visitantes de los cuales tres (3) cupos cumplen con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida, seis (6) estacionamientos para motos, ocho (8) cupos para bicicletas y seis (6) depósitos. Se autoriza el cerramiento del antejardín según planos. Titulares: En Calidad de Fideicomitente MARATEUS SAS Fideicomitente del fideicomiso FAP PASADENA 85 NIT 900316445-6 Representante Legal NICOLAS SANTOS CHARRY CC 79938094 Constructor Responsable: GUSTAVO MONJE MANRIQUE Con CC :13957987 Mat: 25202096215. Urbanización: PASADENA, Manzana: N Lote(s): 05, 06, 024 AL 029 (CAT) con las siguientes características básicas:

## 1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT - Decreto 190/2004	a. UPZ No:20 - La Alhambra	b. SECTOR NORMATIVO:4	c. USOS:1	d. EDIFIC.:A
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS	
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
1.2 Z RIESGO:	a. Remoción en Masa:No	b. Inundación:Baja	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-200

## 2. ANTECEDENTES

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
---------------------	------------------------------	---------	-------------------	-------------------

## 3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: LA FRANCOL	3.2 Estrato: 5					
3.3 USOS:						
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV/RESID	VISIT / PUBL	Sec. Demanda:	A
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	16	16	18	Bicicletas:	8
Sistema: Loteo Individual	Total	16	16	18	Depósitos:	6
					Motos:	6

## 4. CUADRO DE ÁREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO	ÁREAS CONSTRUIDAS								
	LOTE:	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO(S):	2724,56	VIVIENDA	4.650,60	0,00	4.650,60	0,00	0,00	0,00	4.650,60
SEMISOTANO:	807,54	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	0	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	807,54	INSTIT/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	3035,52	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	1.917,02	TOTAL INTERV	4.650,60	0,00	4.650,60	0,00	0,00	0,00	4.650,60
	4650,6	GEST ANT	0	AREA DISM/DEM	2724,56	Tot Const	4650,6	CERRAM. MIS	86,51

VIVIENDA VIP No. Unidades: 0 Area (m2): 0 Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto

## 5. EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRÍA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
		a. ANTE-ARDÍN		b. AISLAMIENTO		CONTINUA
a. No PISOS HABITABLES	4	5.00 M. POR CL 108		LATERAL	11,70 M.	Terreno
b. ALTURA MAX EN METROS	14,80	5.00 POR CL 107		LATERAL	7,35 M.	Terreno
c. SOTANOS	2	b. CERRAMIENTO		POSTERIOR	5,76 M.	Terreno
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA	Altura:1,60 mts-Longitud mts 86,51		PATIOS	4,80 x 4,85	Terreno
e. No. EDIFICIOS	1	c. VOLADIZO		PATIOS	4,80 M. x 5,00 M.	Terreno
f. PISO NO HABITABLE	Si.	NO PLANTEA POR CL 108		5.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
g. BAJO CUBIERTA INCL.	No	NO PLANTEA POR CL 107		DESTINACIÓN.	%	Mts².
h. INDICE DE OCUPACION.	0,30	h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		ZONAS RECREATIVAS.	155	229,82
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	1,04			SERVICIOS COMUNALES	97	345,81
5.4 ESTRUCTURAS				ESTAC. ADICIONALES	NO PLANTEA	
TIPO DE CIMENTACION.	Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Combinada			
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO ELEM NO ESTR.	Superior			
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	No			
OTROS						

## 6. PRECISIONES

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

El proyecto cumple con la accesibilidad y movilidad de personas con movilidad reducida según Decreto 1538 de 2005; la implementación de las medidas es responsabilidad del constructor responsable. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del constructor, dando cumplimiento a la Resolución N° 90708 de 2013, artículos 13 y 14.4 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución N° 5405 de julio 16 de 2018 sobre la norma RITEL. Los subsectores I de usos y A de edificabilidad del sector normativo 4 donde se encuentra el predio no son generadores de Plusvalía según artículo 11 del Decreto 397 de 2004, reglamentario de la UPZ 20 denominada LA ALHAMBRA.

En zona de amenaza baja por inundación el POT no establece ningún condicionamiento ni restricción al uso del suelo. Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el ingeniero Diego Olarte con M.P. No. 25202-157894 CND cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

## 7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (12) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Certificación Ing. Rev. independiente (1) / Planos Estructurales (32)

## 8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, GRAVÁMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Delineación Urbana	06-sep.-2022	22320004639	389231000	10120000	4650,6

## APROBACIÓN CURADURÍA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica	Firma Curadora
Fernando Castillo Barcias MP 25700-38660 CND	Camila Castell Coraoba MP 25202090293 CND	Luisa Fernanda Perez Montagu TP 100252-D1	Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO MP 25700-22382 CND

**9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS**

--. Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

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. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. 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.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. 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.
8. 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.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

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

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. 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.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

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

- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público, [MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen].

- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causen a terceros en desarrollo de la misma [Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015].

- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente)

- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
5. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

**AGTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-2061 DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, en las modalidades de Demolición Total, Cerramiento y Obra nueva, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2864 del 8 de septiembre de 2022, para el proyecto LA FRANCOL ubicado en CL 108 51 61, CL 108 51 35, CL 108 51 65, CL 107 51 54, CL 108 51 69, CL 108 51 55, CL 107 51 46 y CL 108 51 45 de la localidad de Suba en la ciudad de Bogotá D.C."

**LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.  
Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 345 de 2021,

**CONSIDERANDO**

1. Que el día 8 de septiembre de 2022, este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2864, concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Cerramiento y Obra nueva, para el proyecto LA FRANCOL ubicado en CL 108 51 61, CL 108 51 35, CL 108 51 65, CL 107 51 54, CL 108 51 69, CL 108 51 55, CL 107 51 46 y CL 108 51 45 de la localidad de Suba en la ciudad de Bogotá D.C., con una vigencia de 24 meses, contados a partir del 29 de septiembre de 2022, fecha de su ejecutoria.
2. Que en el anterior Acto Administrativo figura como titular la sociedad MARATEOS S.A.S. con NIT. 900.316.445-6, en ese entonces representada por el señor NICOLAS SANTOS CHARRY, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.938.094, en calidad de fideicomitente del fideicomiso FAP PASADENA 85 y, como Constructor Responsable, el ingeniero HECTOR GUSTAVO MONJE MANRIQUE, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 13.957.987 y Matrícula Profesional No. 25202-096215.
3. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-5-24-1075 del 14 de mayo de 2024, este Despacho autorizó la modificación de la Licencia de Construcción vigente, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2864 del 8 de septiembre de 2022, en el cual figura como Constructor Responsable el arquitecto JUAN CARLOS VALDERRAMA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.152.885 y Matrícula Profesional No. 25700-20856.
4. Que el día 14 de agosto de 2024, mediante radicación No. CU 52413031, el señor ROBERTO VALDERRAMA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 80.407.649, en calidad de apoderado de la sociedad MARATEOS S.A.S. con NIT. 900.316.445-6, le solicitó a este Despacho, prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción No. 11001-5-22-2864 del 8 de septiembre de 2022.
5. Que el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece:

"La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación de la



Radicación No. 52413031

**ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-2061 DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, en las modalidades de Demolición Total, Cerramiento y Obra nueva, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2864 del 8 de septiembre de 2022, para el proyecto LA FRANCOL ubicado en CL 108 51 61, CL 108 51 35, CL 108 51 65, CL 107 51 54, CL 108,51 69, CL 108 51 55, CL 107 51 46 y CL 108 51 45 de la localidad de Suba en la ciudad de Bogotá D.C."

*gravedad del juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable"*

- 6. Que la solicitud de prórroga del término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2864 del 8 de septiembre de 2022 es procedente, toda vez que se realizó oportunamente el 14 de agosto de 2024; esto es, con más de 30 días hábiles de anterioridad al vencimiento de la respectiva licencia y el Constructor Responsable, el arquitecto JUAN CARLOS VALDERRAMA, antes identificado, manifestó bajo la gravedad del juramento, la iniciación de las obras de la citada Licencia.

En mérito de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** CONCEDER a la sociedad MARATEOS S.A.S. con NIT. 900.316.445-6, representada por el señor MANUEL JOSÉ NARANJO FORERO, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 16.458.640, en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO FAP PASADENA 85, prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada por este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2864 del 8 de septiembre de 2022, modificada mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-24-1075 del 14 de mayo de 2024, por doce (12) meses adicionales, esto es, hasta el 29 de septiembre de 2025.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de inicio de obras de construcción, presentada por el Constructor Responsable, el arquitecto JUAN CARLOS VALDERRAMA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.152.885 y Matrícula Profesional No. 25700-20856.

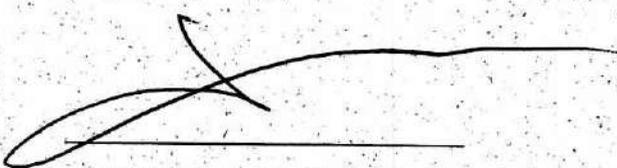
**PARÁGRAFO:** MANTENER las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable contenidas en la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2864 del 8 de septiembre de 2022, modificada mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-24-1075 del 14 de mayo de 2024.



427  
165

### CONSTANCIA DE EJECUTORIA

EN CONCORDANCIA CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 87 DE LA LEY 1437 DE 2011(CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO), EL ACTO ADMINISTRATIVO No **11001-5-24-2061** ADQUIRIÓ FIRMEZA EL DÍA **SEP-20-2024**.



**JOHN JAIRO RENDÓN GÓMEZ**  
NOTIFICADOR CUS.

**EXPEDIENTE: 11001-5-24-13031**