



# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

Fecha: 2024-11-01 11:38:03  
 Aprobado: 177 + 12 PLANOS  
 Número: 177 + 12 PLANOS  
 Tipo: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES  
 Destinatario: SECRETARIA DE HABITAT  
 Origen: CANTON DE LA ESPERANZA

1-2024-39937  
 SECRETARIA DE HABITAT  
 AL RESPONSABLE OTORGAR EL NIT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. **La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación**, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

07/06/2024  
 CÓDIGO PM05-FO86  
 VERSIÓN 1

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CONSTRUCTORA EXPERTA SAS</b>		Identificación <b>NIT 830.000.135-7</b>
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>CARLOS MAURICIO SALDARRIAGA BOLIVAR</b>	4. Identificación del representante legal <b>80.182.649</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2018216</b>
6. Dirección <b>AUTO NORTE N° 114-78 OFF401</b>	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al correo electrónico: <b>experta@constructoraexperta.com</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>LATITUD 26° LOFTS</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>150 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 25D N° 37-41/51/57</b>		13. Localidad - UPZ <b>Teusaquillo - UPZ 107 QUINTA PAREDES</b>	
14. Estrato <b>4</b>		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 26	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría <b>11001-5-22-2042</b> <b>07-sep.-2022</b> <b>5</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>787.5</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>6121.66</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>6121.66</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 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) <b>AAA0073HBRU</b> <b>AAA0073HBSK</b> <b>AAA0073HBNN</b>		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-129255</b> <b>50C-462665</b> <b>50C-648476</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0%</b> <b>\$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>01-jul.-2026</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número    Fecha    Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número    Fecha    Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria    Escritura o Contrato número    Fecha    Notaría <b>ACCIÓN FIDUCIARIA</b> <b>2788</b> <b>15-jul.-2019</b> <b>48</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria    Contrato    Fecha    Vigencia    Prórroga <b>ACCIÓN FIDUCIARIA</b> <b>04-may.-2021</b> <b>04-11-2024</b>	

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matricula 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 cío a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020240188</b>	<b>FECHA</b> <b>01 NOV 2024</b>
	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: <b>26 NOV 2024</b>	
<b>CARLOS MAURICIO SALDARRIAGA E.</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

### IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**PROYECTO LATITUD 26 LOFTS**

**PARTES DEL CONTRATO**

**PROMITENTE VENDEDOR**

**CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.** identificada con NIT 830.000.135 - 7

REPRESENTANTE LEGAL	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN
CARLOS MAURICIO SALDARRIAGA BOLÍVAR	80.182.649	

**PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**

NOMBRE (S)	IDENTIFICACIÓN	EXPEDIDA EN	ESTADO CIVIL	DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO

**CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO**

<b>FECHA DE ESCRITURACIÓN</b>			NOTARIA No.	
<b>FECHA DE ENTREGA</b>	VER CLÁUSULA SÉPTIMA			
<b>INMUEBLE (S) OBJETO DEL CONTRATO:</b>	APTO	<b>ÁREA CONSTRUIDA APROX</b>	<b>ÁREA PRIVADA APROX</b>	
		M2	M2	
<b>VALOR ESTIMADO (SEGÚN CLÁUSULA CUARTA)</b>	<b>VALOR EN LETRAS MILLONES DE PESOS M/CTE</b> La forma de pago del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato se realizará de conformidad con los términos y condiciones indicados en la cláusula cuarta del presente contrato.  El valor aquí señalado de la unidad inmobiliaria es de		\$	

<p><b>carácter TOPE VIS RENOVACIÓN URBANA, el VALOR DE LA UNIDAD INMOBILIARIA será el equivalente a ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 SMMLV) del año en que la unidad inmobiliaria sea transferida a título de compraventa.</b></p>
---

Entre los suscritos, a saber: **CARLOS MAURICIO SALDARRIAGA BOLÍVAR**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 80.182.649 de Bogotá D.C., quien actúa en nombre y representación legal de la sociedad **CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S.**, sociedad comercial, debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con el NIT. 830.000.135 - 7, registrada con matrícula mercantil número 00630858, con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida por escritura pública 0211 Notaria 18 de Santafé de Bogotá, del 23 de enero de 1.995, inscrita el 3 de febrero de 1.995, bajo el No. 479846 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, en su calidad de **PROMOTOR** del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26** identificado con el NIT 805.012.921-0 y que en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por la otra parte los indicados en el cuadro relacionado en la hoja 1 de este documento como **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, mayor (es) de edad, de las condiciones civiles indicadas en el encabezado del documento y quien (es) para efectos del contrato en adelante se denominara (n) **EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, acuerdan celebrar el contrato de promesa de compraventa, el cual se registrará por las siguientes:

#### **CLÁUSULAS**

##### **CLÁUSULA PRIMERA. - ANTECEDENTES:**

1. Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de abril de dos mil diecinueve (2019), se celebró el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE CALLE 26.
2. Que el Contrato de Fiducia fue modificado mediante documento privado de fecha dieciséis (16) del mes de junio de dos mil veinte (2020), en el cual se modificaron Los Beneficiarios y en consecuencia los derechos de beneficio, estableciendo que la sociedad MART INVERSIONES S.A.S. ostentaba a partir de dicha fecha la calidad de BENEFICIARIO, en los términos pactados en el mencionado documento.
3. Posteriormente la sociedad MART INVERSIONES S.A.S., mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020) cedió su posición de BENEFICIARIO y por ende sus derechos de beneficio a favor de la sociedad MARTDOS S.A.S.
4. Para el día cuatro (04) de mayo de dos mil veintiuno (2021) se suscribió Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas Proyecto Latitud 26 Lofts, las sociedades MASTER BUILDING S.A.S. Y CUADRANTO S.A.S. ostentaban la calidad de PROMOTORES y FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. la calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Lote Calle 26 identificado con NIT 805.012.921-0, mediante el cual se lleva a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario LATITUD 26 LOFTS.
5. Que mediante documento privado de fecha once (11) de junio de dos mil veintidós (2022) fue modificado el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas Proyecto Latitud 26 Lofts, adicionando algunas definiciones a la cláusula primera y reformando la cláusula octava del mismo contrato.
6. Que mediante documento privado de fecha diez (10) de octubre de dos mil veinticuatro (2024) las sociedades MASTER BUILDING S.A.S. Y CUADRANTO S.A.S., cedieron su posición contractual y por ende sus derechos de beneficio a favor de la sociedad CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S.

**CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a transferir el derecho de dominio y posesión a favor de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y este(os) se obliga(n) a comprar por el régimen de propiedad horizontal el derecho de dominio y la posesión del siguiente bien inmueble que hace parte del proyecto **LATITUD 26 LOFTS** a desarrollar en los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria números 50C-129255, 50C-648476 Y 50C-462665 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona centro y así mismo con el registro del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**Apartamento número (INCLUIR UNIDAD CORRESPONDIENTE)** que cual cuenta con un área construida aproximada de xxxxxxxx M2 y área privada aproximada de xxxxxxxx M2.

La vivienda objeto de la presente promesa de compraventa contará(n) con la matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, una vez sea inscrito el Reglamento De Propiedad Horizontal; sus linderos especiales quedarán plasmados en dicho Reglamento de Propiedad Horizontal, situación que es conocida y aceptada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO PRIMERO. -LINDEROS GENERALES DEL PROYECTO LATITUD 26 LOFTS.** Los linderos de los inmuebles serán los correspondientes a los folios de matrícula sobre los cuales se desarrollará el Proyecto identificado(s) con números 50C-129255, 50C-648476 Y 50C-462665 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuya titularidad jurídica se encuentra en cabeza de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO: LINDEROS PARTICULARES DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:** Los linderos particulares del inmueble objeto de venta serán descritos una vez se cuente con la constitución del urbanismo y elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal, en archivo adjunto como Anexo 1 se mencionan las dependencias y demás especificaciones del inmueble objeto de venta, que para todos los efectos legales, hace parte integral del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, desde ya se aclara que dichas especificaciones y dependencias pueden surtir cambios en el desarrollo del proyecto constructivo, todo cambio será indicado a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** previa suscripción de la escritura pública de transferencia de dominio.

No obstante, los planos, diseños y especificaciones del Proyecto que se indican en el Anexo 1 podrán ser modificados por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** sin autorización previa y por escrito del **PROMETIENTE COMPRADOR**, siempre que dichas modificaciones no afecten las características esenciales de la vivienda objeto del presente Contrato, ni las características esenciales del Proyecto.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** mediante el presente instrumento declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del (los) inmueble (s) objeto de la promesa de compraventa.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La venta del (los) inmueble(s) objeto de este contrato se hará como cuerpo cierto, de tal manera, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas, ubicación y linderos reales y las declaradas en esta

promesa, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes, circunstancias que declara (n) conocer **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del(los) inmueble(s) objeto de este contrato. Igualmente, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa coincide(n) con los planos aprobados teniendo en cuenta lo indicado en la sala de negocios ubicada en el proyecto, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características.

Las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo.

Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y/o el Conjunto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, mobiliario, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del (los) inmueble(s) objeto de contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Esta venta incluye todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos, acueducto, alcantarillado y energía, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: EI(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que las áreas, construida y privada del(los) inmueble(s), arriba mencionadas, serán legalizadas de conformidad con la constitución del Reglamento de Propiedad horizontal del proyecto **LATITUD 26 LOFTS**.

**PARÁGRAFO OCTAVO: ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN: EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades de vivienda y las zonas comunes y las dependencias que les entrega **EL PROMITENTE VENDEDOR**, que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** suscribe(n) y corresponden a las relacionadas como Anexo 1, y que hace parte integral de este contrato.

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

**PARÁGRAFO DÉCIMO: NO IDENTIDAD CON EL APARTAMENTO MODELO DEL PROYECTO:** Las partes declaran en forma expresa que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato podrá(n) contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos con los cuales está dotado el inmueble utilizado como apartamento modelo, siempre y cuando sean de similar calidad y apariencia y que se encuentren dentro de las especificaciones que se adjuntan al presente contrato, de manera tal que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene la facultad de cambiar libremente la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato son las que obran

en la licencia de construcción y/o sus modificaciones aprobadas por la Curaduría Urbana o la entidad competente, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y los contratos de promesa de compraventa y escritura de compraventa que suscriben las partes.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que están adquiriendo una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – RENOVACIÓN URBANA, sobre la cual se constituirá Patrimonio de familia en los términos del artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, adicionado por el artículo 38 de la Ley 3ª de 1991.

**CLÁUSULA TERCERA. -RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** La enajenación del (los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado (s), comprenderá (n) no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que estarán sometidos, sino el derecho de copropiedad que para ellos señala el mismo reglamento sobre los bienes comunes de “**LATITUD 26 LOFTS**”, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento del Conjunto, el cual será elevado a escritura pública y registrado al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión y en los correspondientes folios de matrícula de las unidades que resulten del conjunto y del cual se dará copia a la administración de la copropiedad una vez sea elevado a Escritura pública y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en los términos de ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Además del dominio y la posesión de la(s) unidad(es) privada(s) que se promete(n), esta venta incluye el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del proyecto **LATITUD 26 LOFTS**, a la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, según se detalle en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La entrega del(los) inmueble(s) como unidad(es) privada(s) incluirá la de los bienes comunes esenciales del Conjunto, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del (los) inmueble(s). En cuanto a las zonas comunes generales no esenciales del Conjunto se entregarán de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará(n) desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona esta negociación y/o entrega real y material del(los) inmueble(s), sujeto(s) al régimen de propiedad horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado (s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el Conjunto, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado como Administrador. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) así mismo que acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el proyecto “**LATITUD 26 LOFTS**”.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, una vez firmada la respectiva Escritura Pública de Compraventa, pagará(n), en la proporción que le(s) corresponda, por las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de conformidad con los términos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, habite(n) o no en el(los) inmueble(s) una vez se realice la entrega material del inmueble.

**PARÁGRAFO QUINTO: DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integren el proyecto **LATITUD 26 LOFTS**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de la cláusula penal a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal; obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.

**PARÁGRAFO SEXTO: -EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal al que estará sometido el inmueble objeto de la presente promesa, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las disposiciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la entrega material del inmueble habite o no en él, al igual que sus causahabientes a cualquier título, así como las normas de convivencia en el contenidas. Así mismo, manifiesta(n) que conoce(n) que el **PROYECTO LATITUD 26 LOFTS** se desarrollará en una sola etapa constructiva y en consecuencia acepta(n) que el propietario inicial realice todas las adiciones, modificaciones y/o aclaraciones que se requieran en los términos que para el efecto establece la ley 675 de 2001, de ser necesarias.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: - EL PROMITENTE VENDEDOR** en calidad de **PROMOTOR** se reserva el derecho a variar la volumetría y número total de las unidades privadas, modificar los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal del proyecto, con la aprobación de la autoridad competente, durante la etapa de construcción del edificio, en consecuencia podrá aclarar, reformar, adicionar o modificar tanto la licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal a que se someterá(n) el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, sin que para ello requiera de autorización de los futuros propietarios. Por lo anterior **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** con la suscripción de este contrato faculta(n) de manera irrevocable al **EL PROMITENTE VENDEDOR** para protocolizar las modificaciones y/o reformas del Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentre sometido el inmueble objeto de este contrato, como consecuencia de las modificaciones de la licencia de construcción legalmente otorgadas o de los planos arquitectónicos o de propiedad horizontal, o de cualquier otro error o aclaración de tipo mecanográfico a que hubiere lugar.

Así mismo y durante el proceso de construcción, cuando se trate de efectuar aclaraciones o correcciones por errores matemáticos, mecanográficos, cambios de nomenclatura o cualquier otro error u omisión o cuando la autoridad encargada de otorgar el permiso de enajenación o la licencia de construcción respectivos exijan alguna modificación, se entiende que autorizan al propietario inicial y a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para realizar dichas modificaciones y en consecuencia, este último, no deberá acreditar autorización alguna.

**CLÁUSULA CUARTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El inmueble objeto del presente contrato es de carácter VIS – RENOVACIÓN URBANA, por lo tanto, el VALOR DE LA UNIDAD INMOBILIARIA será el equivalente a ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 SMMLV) del año en que la unidad inmobiliaria sea transferida y se suscriba la escritura pública que perfecciona la enajenación del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, por ende, se estima que el precio para la compraventa es la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE PESOS M/CTE (\$ XXXXXXX)** la cual se encuentra señalada en el cuadro resumen de la parte inicial del este documento y será cancelada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26** de acuerdo con el plan de pagos que se adjunta como anexo.

Los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria indicada en el presente contrato ingresarán única y exclusivamente a las cuentas del del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26** y se contabilizarán como un ingreso de este.

**EL PROMITENTE VENDEDOR**, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes o recursos provenientes de los **PROMITENTES COMPRADORES** por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas del del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26** o en el encargo fiduciario constituido en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta conocer y aceptar que el inmueble que promete comprar, en razón a su valor y especificaciones está categorizado como vivienda de interés social de renovación urbana.

**PARÁGRAFO SEGUNDO EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que el precio de venta final del inmueble es proyectado en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes al año de escrituración de este.

El valor del inmueble será el resultado de multiplicar el valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente del año en el que se suscriba la correspondiente escritura pública de enajenación de la unidad, por el número de Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes establecidos en el cuadro resumen de la hoja número 1 del presente documento. Así las cosas, el valor estimado del inmueble establecido en la presente cláusula, el cuál es un valor nominal y aproximado para efectos de calcular el valor de las cuotas mensuales y de la financiación requerida, por lo tanto el valor definitivo podrá ser mayor o menor al valor nominal estipulado y la diferencia se ajustará en la última cuota para las ventas de contado y en el valor de la última cuota o en el valor de la financiación en el caso de las ventas con crédito, sin exceder los porcentajes máximos de financiación permitidos por ley. La fecha de firma del instrumento público será la pactada por las partes en la presente promesa de compraventa. Sin embargo, si no es posible suscribir la escritura pública en la fecha pactada, se deberá diferenciar: 1) En caso de ser por motivos relacionados única y exclusivamente con la ejecución del Proyecto que sean imputables a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, el precio del inmueble será el equivalente en pesos colombianos al número de salarios mínimos mensuales legales vigentes establecido por la legislación nacional, para la vivienda de interés social tope VIS – Renovación Urbana para la fecha pactada de firma de la escritura pública en la presente promesa de compraventa; 2) Si la fecha de la escritura se prorroga por motivos ajenos a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por hechos imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, decisión de autoridad competente, cambio en la regulación nacional, distrital o municipal, hecho de un tercero, caso fortuito o fuerza mayor, el precio a pagar por el inmueble será el equivalente en pesos colombianos al número de Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes establecido por la legislación nacional para la vivienda de interés social de renovación urbana para la fecha en que se suscriba la Escritura Pública efectivamente.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de que el valor de referencia estimado en pesos del inmueble establecido en este contrato difiera del valor de vivienda de interés social de renovación urbana de ciento setenta y cinco (175) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes en el año que se otorga la Escritura Pública de compraventa que da cumplimiento al presente contrato de promesa, el valor de venta en la escritura pública correspondiente se ajustará a este valor. En el evento de que el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hubiere pagado un valor mayor al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26**, se reembolsará la diferencia que exceda dicho tope en los siguientes 60 días calendario.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Para efectos del cobro cesantías, ahorro programado y/o demás conceptos, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a cancelar estas sumas al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26**. (Ver anexo de pagos)

Nombre de la entidad	Valor	Valor en letras

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si para la compra del presente inmueble se requiriera crédito hipotecario **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** solicitará(n), gestionará(n) y obtendrá(n) a su nombre y por cuenta de la entidad que él(ellos) seleccione(n) y que se encuentre vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, un crédito que garantizará a dicha entidad con la constitución de una hipoteca. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a entregar la carta definitiva del crédito para la financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, de así requerirse, con tres (3) meses de antelación a la fecha de la firma de la escritura pública establecida en este contrato; si no fuere aprobado o fuere aprobado por menor valor, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** propondrán a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, dentro de los quince (15) días calendario siguientes de aquel en que sea notificada la no aprobación y/o aprobación por menor valor, una forma de pago para cubrir el valor del crédito y/o el saldo del crédito, pudiendo ésta aceptar o rechazar dicha propuesta. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en documento modificatorio del presente contrato, suscrito por **EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Si la propuesta es rechazada se resolverá el presente contrato, y dará aplicación a lo manifestado en la **CLÁUSULA PENAL** señalada en el presente contrato de promesa de compraventa. Adicionalmente, el presente contrato de Promesa de compraventa se resolverá por ese solo hecho, sin necesidad de formalidad alguna, solemnidad a la cual renuncian las partes, en recíproco beneficio y sin que se cause indemnización alguna o reconocimiento de intereses por las sumas de dinero entregadas a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. De esta forma **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quedará en libertad de enajenar el inmueble objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Se tendrán como arras de retractación el veinte por ciento (20%) del valor total de la unidad y reciben el tratamiento establecido en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. Verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el dinero recibido como arras se imputará al valor total del precio de venta del inmueble. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de la firma de esta promesa de compraventa hasta la fecha de firma de la escritura pública que dé cumplimiento a este contrato. En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del Contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** este(a)(os) perderá(n) las arras y el contrato quedará terminado; asimismo este (estos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato. En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya(n) entregado el veinte por ciento (20%) del valor del inmueble antes de la retractación, este(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual este documento prestara mérito de título ejecutivo. Si quien se retracta, es **EL PROMITENTE VENDEDOR**, este deberá devolver las arras dobladas.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** El atraso en el pago oportuno de una o cualquiera de las cuotas que se compromete a pagar **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** según consta en los parágrafos anteriores, causará a favor del **FIDEICOMISO** un interés de mora liquidado a la tasa máxima legal vigente que para tales efectos certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de declarar unilateralmente resuelto el

presente contrato por incumplimiento en caso de atraso de treinta (30) días en el pago de cualquiera de las cuotas previstas en el plan de pagos que hace parte integral del presente contrato, quedando en plena libertad **EL PROMITENTE VENDEDOR** de ofrecer en venta de forma inmediata el inmueble descrito en la cláusula segunda de este contrato y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el pago de la cláusula penal prevista en la cláusula QUINTA, salvo cuando se hubiere pactado previamente la prórroga del plazo de las cuotas. De igual forma los intereses cancelados por moras en las cuotas aquí pactadas, serán de propiedad del **FIDEICOMISO**; en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce(n) y acepta(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, saldo e intereses que serán garantizados con el(la) firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** No obstante, la forma de pago convenida para el pago del precio, **LAS PARTES** renunciarán en la escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa a cualquier condición resolutoria derivada de la negociación o de la compraventa y en particular de forma de pago o de entrega de la vivienda dispuesta en este Contrato, salvo que no se produzca el desembolso del crédito de que trata la presente cláusula.

**PARAGRAFO NOVENO: PATRIMONIO DE FAMILIA.** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, conoce(n) y acepta(n) que el inmueble objeto de la presente compraventa, por tratarse de una Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana, estará gravado del Patrimonio de Familia Inembargable de acuerdo con lo ordenado por la Ley 70/31 modificada por las leyes 91/36, 9/89, 3/91, 495/99, 546/99, 861/2003 y decreto 2817 de 2006, de tal forma, desde ya se obligan a constituir un patrimonio de familia inembargable en favor suyo, de su cónyuge o compañero permanente, de los hijos menores de edad existentes y los que llegaren a existir. Dicho patrimonio de familia no será oponible a la entidad que otorgue el crédito hipotecario para el pago del precio del inmueble prometido en compraventa. Aunque el patrimonio de familia es inembargable, este no será oponible a las entidades que hayan adquirido o representen sus derechos de acreedor, por ser la entidad que financia parte de la adquisición del inmueble.

**PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO: VIABILIDAD DEL PROYECTO:** El desarrollo del proyecto **LATITUD 26 LOFTS**, a que se refiere la presente promesa de compraventa, está sujeto a la condiciones contractuales estipuladas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN PROYECTO LATITUD 26 LOFTS** al cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se vinculó, consistente éste en la confirmación, por parte del **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de la existencia de los recursos económicos necesarios y suficientes para cubrir todos los costos y gastos que supone la construcción y ejecución del proyecto. De tal forma, **EL PROMITENTE VENDEDOR** advierte que dentro de las condiciones predeterminadas podrá considerar entre otras las siguientes: Fecha de inicio de la obra o su aplazamiento si las condiciones técnicas y/o del mercado exigen el desarrollo del edificio, entregas parciales, sistemas de financiación, condiciones de dotación, suspensión de la obra por razones de necesidad, reajustes en el precio de las unidades que aún no se hayan vendido, modificaciones en la conformación del proyecto y en general, todos aquellos aspectos relacionados con la obra, su ejecución y culminación.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO. - EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan(n) a pagar en forma inmediata y/o anticipada los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros, llegará a cobrar la entidad financiera, y/o cualquier otra entidad que efectúe desembolsos, por el giro del saldo que se obligó(aron) cancelar **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SÉPTIMO. -** Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este es devuelto por la entidad bancaria que lo emitió, negando su pago por causas imputables a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, como, por ejemplo,

no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor del **FIDEICOMISO**, la sanción relativa a este evento en concreto, establecida en el Código de Comercio.

**PARÁGRAFO DÉCIMO OCTAVO.** - **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no solicitarán a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, cesiones de su posición contractual, ni modificaciones a la forma de pago del precio convenido, dentro de los seis (6) meses anteriores al día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa. En todo caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva la posibilidad de aceptar o no la nueva forma de pago presentada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y/o la cesión de este contrato.

**CLÁUSULA QUINTA: - CLÁUSULA PENAL:** Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 1600 del Código Civil sobre arras retractatorias, las partes establecen a título de pena por el incumplimiento o el retardo de una cualquiera de las obligaciones que asumen en este contrato, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, sanción que se aplicará sin necesidad de agotar trámite judicial alguno para ello y sin comprometer el resarcimiento de otros daños que se pudieren causar y por ende su respectiva indemnización de perjuicios, para lo cual, no será necesario requerimiento judicial o prejudicial alguno ni constitución en mora, pues las partes renuncian a tales formalidades en recíproco beneficio. Además de lo antes previsto, esta cláusula penal le será aplicada a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, si incurrieren en falsedades documentarias o en el suministro de informaciones no veraces. Acaecido el incumplimiento o la falsedad o inexactitud antes mencionados, por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá deducir el monto de la pena aquí establecida, de los dineros recibidos para pagar el precio del inmueble prometido en venta, sin perjuicio de resolver el presente contrato por incumplimiento de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Queda entendido para las partes y así lo pactan de manera expresa, que el incumplimiento a las obligaciones asumidas en este contrato, da lugar a la resolución ipso facto, sin necesidad de declaración judicial, pero en todo caso deberá comunicarse en forma escrita tal decisión, dándole a conocer a la otra parte las causas y motivos de incumplimiento que originan dicha resolución, que tendrá plenos efectos legales.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La devolución de los saldos a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** luego de aplicada la cláusula penal de que trata esta cláusula se realizará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o por **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26**, según corresponda, la FIDUCIARIA girará tales sumas dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidas dichas sumas.

Transcurridos dos (2) meses desde la fecha en que haya(mos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(mos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA se entenderá instruida por este documento para que aperture una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

**CLÁUSULA SEXTA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora del del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26**, otorgarán la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida, en la fecha, hora y notaría señalada en el encabezado de este documento o en la notaría asignada por la Superintendencia de Notariado y Registro en los casos en los cuales se requiera someter el trámite de escrituración a reparto.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes acuerdan expresamente que la fecha de escrituración prevista en el encabezado de este Contrato se estimó con base en el cronograma de obra elaborado por el **PROMITENTE VENDEDOR**, sin embargo, el desarrollo de esta clase de obras está sujeto a las contingencias propias del suministro de materiales, cumplimiento de contratistas, así como eventos de fuerza mayor o caso fortuito y, en general, a imprevistos ajenos a la voluntad del **PROMETIENTE VENDEDOR**. En consecuencia, ocurrida cualquier circunstancia que retrase la obra, **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, informará por escrito con una antelación no menor a treinta (30) días calendario a la fecha de escrituración dispuesta en este Contrato, de esas circunstancias a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) desde ahora acepta(n) que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** contará con un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados a partir de la referida fecha de escrituración, término que podrá prorrogarse por una (1) vez más por quince (15) días calendario adicionales en caso de que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** notifique la prórroga adicional a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cinco (5) días calendario antes del vencimiento de la primera prórroga a la fecha de escrituración. Como consecuencia de esta situación, las partes se obligan a suscribir un otrosí en el que conste la nueva fecha de firma de la escritura, aclarando que, si el otrosí no fuere suscrito antes de, o, en la fecha de escrituración dispuesta en este Contrato, el término se entenderá prorrogado automáticamente por los plazos previamente indicados. En este evento, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) a cualquier acción, y no se considerará como causal de incumplimiento del presente Contrato por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para la fecha y horas señaladas en la presente cláusula, (ya sea la inicial o la resultante de las prórrogas previstas en el presente contrato) deberán haberse cumplido las condiciones enunciadas a continuación, de tal suerte que si una sola de ellas no se hubiere cumplido, por ese solo hecho la fecha y hora establecidas serán objeto de una prórroga automática por diez (10) días hábiles sin previo aviso: i- Que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hayan realizado la totalidad de los pagos correspondientes a la cuota inicial o pago total para las ventas de contado, previstos en la cláusula cuarta y en el plan de pagos adjunto al presente documento y que hace parte integral de este contrato. ii- Que haya sido notificada la aprobación del crédito que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a solicitar de acuerdo con la cláusula cuarta (4) y en el plan de pagos adjunto al presente documento y que hace parte integral de este contrato. iii- Que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) efectuado las gestiones que les compete(n), necesarias para la legalización y desembolso del crédito anterior.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si el día fijado para el otorgamiento de la escritura prometida, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, no contaren con los documentos idóneos que prueben el pago del impuesto predial y de valorización, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, o se encontrará en trámite de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente el reglamento de propiedad horizontal y/o sus modificaciones o no se contase con el Certificado Técnico de Ocupación - CTO, el otorgamiento de la escritura pública se prorrogará hasta el quinto (5to) día hábil siguiente a la fecha de la obtención del requisito pendiente de cumplir, evento en el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Como consecuencia de esta situación, las partes se obligan a suscribir un otrosí en el que conste la nueva fecha de firma de la escritura, aclarando que, si el otrosí no fuere suscrito antes de, o, en la fecha de escrituración dispuesta en este Contrato, el término se entenderá prorrogado automáticamente por los plazos previamente indicados. En este evento, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) a cualquier acción, y no se considerará como causal de incumplimiento del presente Contrato por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si eventualmente, para antes de la fecha fijada en esta cláusula, el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta estuviere(n) terminado(s) y con sus servicios públicos instalados, las partes de común acuerdo podrán anticipar la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública a que alude la presente cláusula y su entrega se surtirá en la fecha que acorde las partes, previo al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

**PARÁGRAFO SEXTO.- PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE:** Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 3ª de 1991, en concordancia con el inciso 2º del artículo 6º de la Ley 9ª de 1989 y demás normas concordantes, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(ES)** declara(n) que sobre el inmueble que adquiriera destinado para vivienda, constituirá(n) PATRIMONIO DE FAMILIA inembargable a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de sus hijos menores actuales, o de los que llegare a tener, Aunque el patrimonio de familia es inembargable, este no será oponible a las entidades que hayan adquirido o representen sus derechos de acreedor, por ser la entidad que financia parte de la adquisición del inmueble.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: - ENTREGA: EL PROMITENTE VENDEDOR** harán entrega real y material en obra gris del (los) inmueble(s) materia de esta promesa, en la fecha que se establezca en la escritura de compraventa que dé cumplimiento a este Contrato, fecha que no será mayor a sesenta (60) días hábiles después de la firma de la escritura. De conformidad con las normas legales vigentes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega material del inmueble objeto de esta promesa mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado de este. El acta será suscrita por un representante de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En dicha acta se hará constar la entrega a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** del manual de uso.

En los eventos de fuerza mayor y/o caso fortuito, orden de autoridad competente, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a remitir, por correo certificado y/o mediante correo electrónico, una comunicación explicativa de los hechos que dieron origen a tales eventos y la indicación del plazo estimado para la entrega. En todo caso y para definir la fecha de entrega definitiva las partes deberán dejar constancia escrita de la fecha convenida para el cumplimiento de esta obligación.

En el evento en que la fecha de entrega del inmueble deba modificarse, por causas no imputables al **EL PROMITENTE VENDEDOR**, tales como escasez de materiales en el mercado, incumplimiento de contratistas a cargo de la edificación, demora en la instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, demora en los trámites y autorizaciones por parte de las autoridades municipales o distritales para la ocupación del inmueble, huelga de personal de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de sus contratistas o proveedores, no se entenderá incumplido este contrato. Por lo anterior, las partes desde ya aceptan prorrogar el término fijado para la entrega material del Inmueble, prórroga que se realizará en periodos automáticos de treinta (30) días, sin necesidad de concurrir a la Notaría para formalizar este acuerdo, solemnidad a la cual renuncian las partes en beneficio recíproco.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** De conformidad con las normas legales vigentes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega material del (los) inmueble (s) objeto de esta promesa mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado del (los) mismo (s). El acta será suscrita por un representante de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. No obstante, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrán otorgar poder especial a un tercero para que reciba el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta, dicho poder deberá contar con presentación personal ante Notario.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse por mutuo acuerdo entre las partes y pueden señalar una fecha anterior o posterior, en todo caso, deberá existir comunicación escrita entre las partes en las cuales conste dicha situación. Esta modificación no constituye incumplimiento de la Promesa por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - En el evento de haberse entregado los inmuebles a los que se refiere este documento a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y no se haya desembolsado el crédito a largo plazo con una entidad financiera diferente al crédito constructor del proyecto, para la financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, se cobrarán intereses de subrogación a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en los siguientes términos: A partir de la fecha de entrega del inmueble, y hasta el día que se efectuó el abono por parte de la respectiva entidad financiera del crédito a **EL PROMITENTE VENDEDOR, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de manera anticipada intereses a la tasa máxima autorizada por la ley. La mora en el pago de los intereses da derecho a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para exigir el pago inmediato de lo adeudado, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Una vez **EL PROMITENTE VENDEDOR** haya recibido el desembolso, se liquidarán los intereses; y de ser el caso, le será devuelta al (los) cliente(s) la diferencia en la relación con las sumas de dinero que hubiere pagado por este concepto con anticipación.

De igual manera, el valor del desembolso del crédito será respaldado por un pagaré que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** suscribirá a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Si en la fecha acordada **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no compareciere(n) a recibir el inmueble objeto del presente contrato, las llaves del inmueble objeto del contrato prometido quedarán a su disposición en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y se entenderá perfeccionada la entrega para todos los efectos legales, para lo cual el Promitente Vendedor enviará una comunicación a la dirección de notificación del Promitente Comprador, informándole de tal hecho y liberándose de toda responsabilidad sobre la unidad de vivienda.

**PARÁGRAFO QUINTO:** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** aceptan desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del inmueble y exoneran de toda responsabilidad a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por la no entrega del inmueble en la fecha acordada exclusivamente por causa de fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. En tales eventos se prorrogará la entrega del inmueble en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente, situación que será debidamente formalizada mediante comunicación verbal y escrita.

**PARAGRAFO SEXTO:** Si por causas atribuibles a terceros y ajenas a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en la fecha pactada para la entrega no estuvieren instaladas las redes de acueducto o energía o no se hubieren podido culminar las obras civiles de **EL INMUEBLE** materia del contrato prometido u obras básicas del Conjunto del cual forman parte el(los) inmueble(s) objeto de la compraventa, o no estuvieren conectados los servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos, habrá lugar a la prórroga en la entrega del inmueble por el término requerido para la culminación, instalación y/o conexión. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** notificará por escrito a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega física del inmueble.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Si se presentaren detalles menores de terminación del inmueble, estos no serán causa para el no recibo en la fecha acordada. **EL PROMITENTE COMPRADOR** no podrá abstenerse del recibo del inmueble cuando las

observaciones registradas sean correspondientes a acabados que no comprometan la habitabilidad del mismo. Como por ejemplo detalles de estuco, pintura, chapas, puertas, etc. Estas reclamaciones se deberán hacer a la constructora de acuerdo al procedimiento y formato establecido para la posventa de los inmuebles.

**PARAGRAFO OCTAVO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORES** se obliga(n) a asumir desde la entrega material del inmueble, los gastos que demande la administración de su unidad privada y de los bienes comunes y de equipamiento de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial y el porcentaje allí definido, independientemente que habite(n) o no en el inmueble y aun cuando este en ejercicio la administración provisional, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las que llegaren a regular esta materia. Igualmente serán de su cargo las cuentas por servicios públicos, impuestos prediales y de valorización a partir de la entrega del inmueble prometido en venta por el presente contrato.

**PARÁGRAFO NOVENO:** Queda entendido y así lo acuerdan las partes, que **EL PROMITENTE VENDEDOR** solamente podrá efectuar la entrega del inmueble prometido en venta a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o a la persona que este(os) designe(n) mediante poder conferido por escrito y reconocido ante Notario.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Desde la fecha de entrega real y material del (los) inmueble (s), serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderán **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el término legal correspondiente.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO. - EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá (n) cumplir en su totalidad las recomendaciones hechas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en el Manual Operativo y/o Manual del Usuario suministrado al momento de la entrega del inmueble. Es una obligación de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento el inmueble objeto de compra, exonerando a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en caso de presentarse algún tipo de anomalías en el(los) inmueble(s) provenientes del uso indebido del (los) mismo(s).

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO. -** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) íntegramente la seguridad y guarda del Inmueble y sus enseres y en consecuencia, exonera(n) de responsabilidad a la **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **LA FIDUCIARIA**, por el(los) hurto(s) o sustracción(es) de bienes o pérdida(s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquel (aquellos), independientemente de si **EL PROMITENTE VENDEDOR** es el administradora provisional del Conjunto, ni si ésta delegó dicha función a un tercero. En consecuencia, será responsabilidad de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, contratar los seguros a que haya lugar para la seguridad y guarda del Inmueble.

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO. - DE LOS BIENES COMUNES:** a) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes ) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará(tó) instalará(ló) y/o adquirirá(rió) de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa prestadora de energía eléctrica o a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por concepto de los activos eléctricos correspondientes. b) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **EL**

**PROMITENTE VENDEDOR** y/o ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera del del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26** pueda entregar los dominios y servidumbres de los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa prestadora de energía eléctrica. En consecuencia, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que la empresa prestadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del PROYECTO LATITUD 26 LOFTS en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica. c) EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que EL PROMITENTE VENDEDOR y/o ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. celebre(n) con las empresas de servicios públicos, contrato(s) de comodato o préstamo de uso sobre bienes comunes del Conjunto Residencial con destino a la instalación y funcionamiento de los equipos, redes y demás elementos que dichas empresas requieran para el suministro y prestación del servicio correspondiente. En consecuencia, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a respetar los términos de los contratos celebrados por EL PROMITENTE VENDEDOR y/o ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. con esta finalidad.

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO:** Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presenta para recibir el inmueble después de realizarse tres (3) citaciones debidamente soportadas por correo certificado en un término de 30 días, se procederá a realizar la entrega simbólica del inmueble y se dejarán las llaves del inmueble a disposición del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, cumplido el termino estipulado de 30 días **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá asumir el pago de las expensas de administración a la copropiedad y los gastos correspondientes del inmueble.

**CLÁUSULA OCTAVA. - CONSTANCIA DE RADICACIÓN PARA ENAJENACIÓN:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual hace parte el inmueble objeto de esta promesa de compraventa, conforme a la Radicación No XXXXXX de fecha XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y ejecutoriada el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ante la secretaria Distrital del Hábitat.

**CLÁUSULA NOVENA. - DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** El proyecto **LATITUD 26 LOFTS** está localizado en la ciudad de Bogotá, y consta de un desarrollo constructivo de vivienda de interés social de renovación urbana de 150 unidades de vivienda privada, ubicado en la(s) dirección(es) LA CALLE VEINTICINCO D NÚMERO TREINTA Y SIETE CUARENTA Y UNO (CALLE 25 No. 37 - 41), CALLE VEINTICINCO D NÚMERO TREINTA Y SIETE CINCUENTA Y UNO (CALLE 25 No. 37 - 51) Y CALLE VEINTICINCO D NÚMERO TREINTA Y SIETE CINCUENTA Y SIETE (CALLE 25 No. 37 - 57) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C., nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

**CLÁUSULA DÉCIMA. -TRADICIÓN:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el derecho de dominio de los inmuebles objeto de la presente promesa se encuentra en cabeza de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., quien adquirió este, como vocera y administradora del del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26**.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26**, tiene el dominio y la posesión del (los) inmueble (s) prometido (s) en venta y declara (n) que lo (s) entregará (n) libre (s) de registro, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se someterá el proyecto. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga (n) a salir al saneamiento conforme a la ley, saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - GASTOS DE ESCRITURACIÓN:** Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán cancelados así:

**12.1.** Los derechos Notariales de compraventa, por partes iguales entre **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**12.2.** Los gastos que se generen ante la Beneficencia y Gobernación de Cundinamarca y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de la compraventa serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**12.3.** Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de LA ENTIDAD que haya otorgado el crédito hipotecario, constitución de patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar serán de cuenta exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tales como copias, autenticaciones, y en general todos los gastos que se puedan generar.

**PARÁGRAFO:** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá facilitar los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva Escritura Pública ante la oficina de registro de Instrumentos Públicos para lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura, aportará (n) los recursos necesarios para pagar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente **EL PROMITENTE VENDEDOR**, el pago se realizará mediante consignación efectuada a la cuenta recaudadora determinada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** para tal fin y/o a las cuentas que para el efecto determine tanto la Notaria como la Oficina de Registro correspondientes.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. – EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no intervendrá(n) directa, ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Teniendo en cuenta que dentro del proceso constructivo pueden surtir cambios menores de medidas y ubicación de muros, no se entregan planos acotados de la unidad privada, debido a que **EL PROMITENTE VENDEDOR** no se responsabiliza de compra de artículos o materiales adquiridos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** recomienda(n) que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiéndose que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas de óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no estará(n) obligado(s) a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que

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

**PARAGRAFO CUARTO. EL PROMITENTE VENDEDOR** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión o de otros proveedores contratados por la Administración y/o por los copropietarios.

**PARAGRAFO QUINTO:** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños o imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega las imperfecciones o daños de funcionamiento que parezcan después de la entrega del inmueble y dentro de garantía, deberán solicitarse por escrito al **EL PROMITENTE VENDEDOR**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños, expirado el término de garantía con **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

**PARAGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE VENDEDOR**, no responderá (a) por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento o acabados llevados a cabo después de la firma de acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. Se perderá la garantía, si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.

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

**PARAGRAFO OCTAVO: EL PROMITENTE VENDEDOR**, no responderá por el mal uso que se dé a los aparatos sanitarios, los mesones de cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, mantenimientos o procedimientos que realicen (n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)COMPRADORE(S)**, ni por falta de mantenimiento que dé(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a canales, bajantes, sifones, desagües y demás elementos de esta clase.

**PARAGRAFO NOVENO:** vencidas las garantías mencionadas en el presenta clausula. **EL PROMITENTE VENDEDOR** responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

**PARÁGRAFO DÉCIMO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conocen y aceptan que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., no es constructor, gerente, promotor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del Proyecto **LATITUD 26 LOFTS**.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO - SISTEMA DE CONSTRUCCION: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) y reconoce(n) que el inmueble será construido en sistema de muros estructurales aporcado convencional y mampostería en fachadas, placas en concreto según diseño estructural, que podrán presentarse ligeras imperfecciones y/o ondulaciones, pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del inmueble objeto del presente contrato.

**PARAGRAFO DECIMO SEGUNDA: EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE VIVIENDA, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., por tales conceptos, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

**PARÁGRAFO PRIMERO: DECLARACIONES RELATIVAS A LA PUBLICIDAD.** EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan que conoció(eron) y entendió(eron) la información suministrada en los medios publicitarios por los que se ha anunciado el proyecto **LATITUD 26 LOFTS**, especialmente en los siguientes aspectos:

- a. Conoció(eron) y entendió(eron) las características del área ofrecida en la publicidad y en consecuencia manifiesta(n) que conoce(n) que el área total construida corresponde a la sumatoria del área privada, más los demás elementos comunes como muros, columnas, ductos y fachada, etc.
- b. Conoció(eron) y entendió(eron) que las opciones de dependencias y de acabados fueron definidas por las partes antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa;
- c. Conoció(eron) y entendió(eron) que el área privada y las especificaciones definitivas son las que obran en los planos aprobados por la Curaduría Urbana o la entidad competente y en las especificaciones de acabados que se protocolizan con el presente instrumento.
- d. Conoció(eron) y entendió(eron) las zonas o áreas comunes del conjunto, sus acabados y el mobiliario según aplique, a entregar por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.
- e. En consecuencia manifiesta(n) que la publicidad utilizada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o el PROMOTOR, contenía la información relativa a las características de la unidad, estrato socioeconómico, valor estimado de cuota por expensas comunes y demás requisitos establecidos de la Circular Externa 006 de febrero ocho (8) de dos mil doce (2012) expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, fue suficientemente clara, no lo indujo a error o engaño y que las dudas relativas a la oferta comercial se resolvieron de manera satisfactoria antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa.

- f. EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades de vivienda privada y bienes comunes de la edificación y las especificaciones de construcción, los cuales se obliga(n) a respetar así como el reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el (los) Inmueble(s) objeto de la presente promesa, según la escritura de que da cuenta la cláusula segunda (2a) de este contrato y que conoce(n) y respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha de transferencia del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.
- g. EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) la existencia del inmueble modelo y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo hasta tanto culmine el proceso de enajenación de las unidades que integran el Proyecto.
- h. EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción y/o sus modificaciones aprobada por la Curaduría Urbana o la entidad competente, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y los contratos de promesa de compraventa y escritura de compraventa que suscriben las partes.

**CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: LOS PROMITENTES COMPRADORES** declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil anteriormente mencionado.

**CLAUSULA DÉCIMA SEXTA:** La gestión de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., 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 suscrito con **EL PROMITENTE VENDEDOR** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el Fideicomiso. ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO **LATITUD 26 LOFTS** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - MÉRITO EJECUTIVO:** El Contrato de Promesa de Compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia(n) expresamente la(s) parte(s) contratante(s). Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

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

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - CLÁUSULA COMPROMISORIA Y SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS:** Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del contrato, se procurarán resolver mediante

procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del contrato. De no ser posible la solución de las diferencias que se susciten entre las partes debido a la validez, nulidad, celebración, interpretación, ejecución, cumplimiento o liquidación o cualquier otra relativa a este contrato, se resolverá mediante la jurisdicción ordinaria del sistema de justicia colombiano.

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

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

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. - IMPUESTOS, PAZ Y SALVOS: EL PROMITENTE VENDEDOR** 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 a título de compraventa, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de firma de la presente promesa de compraventa, la cual será de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture. Igualmente, a partir de la fecha de suscripción de la presente Promesa de Compraventa, será de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a descontar de los recursos que administre a su nombre el valor correspondiente. Así mismo el **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad y de acuerdo con la pre-liquidación que **EL PROMITENTE VENDEDOR** indique, deberá asumir el pago el pago de la prorrata por concepto de impuesto predial, a partir del mes siguiente de la firma de la escritura de compraventa, de él (los) inmueble(s).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. -SERVICIOS PÚBLICOS Y ESTRATIFICACION: EL PROMITENTE VENDEDOR**, realizó la construcción de todas las obras de urbanismo y saneamiento, así como también las redes y acometidas necesarias para la instalación definitiva de los servicios de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga(n) a entregar el inmueble objeto de venta, dotado de los servicios públicos definitivos. En todo caso el(los) inmueble(s) se entregará(n) dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** pagará a las empresas prestadoras de los servicios de acueducto y alcantarillado, y energía eléctrica, las cuotas correspondientes para la instalación del servicio, pero **EL PROMITENTE VENDEDOR** no se hace responsable de los reajustes posteriores a la entrega del inmueble, liquidados por dichas empresas.

Salvo culpa o negligencia de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, esta no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en las instalaciones y en mantenimiento de los servicios de agua, energía y teléfonos.

**PARAGRAFO PRIMERO. - USO Y ADMINISTRACION DE LA RED TELEFONICA:** Es obligación de cada propietario solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de esta. Los derechos de conexión o activación de todos los servicios aprobados deberán pagarlos cada propietario de acuerdo con la facturación que emita esa Empresa. Los costos de la instalación de la línea telefónica para el Inmueble y su aparato corren por cuenta exclusiva de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES).

**PARÁGRAFO SEGUNDO. - SERVIDUMBRE ELÉCTRICA:** Se constituirá servidumbre de energía eléctrica a favor de ENEL COLOMBIA S.A.. La cual deberá elevarse a escritura pública y registrarse en la correspondiente oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dicha servidumbre afectará a todos los inmuebles resultantes del proyecto.

**PARÁGRAFO TERCERO. -** Los costos del calentador y su respectiva instalación, así como los costos de mantenimiento, corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Los derechos de conexión (cargo por conexión y medidor) corren por cuenta exclusiva del **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO CUARTO. -** EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) conocen y aceptan que conforme al Artículo 21 de la RESOLUCIÓN CREG 108 de 1997, será de su cargo exclusivo el cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica, el cual en el evento en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** efectúe algún abono por dicho concepto, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a rembolsar dicha suma a favor de ésta.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. -GARANTÍA:** A partir de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa **EL PROMITENTE VENDEDOR** atenderá las labores de posventa, de acuerdo con el procedimiento establecido en obra, hasta por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de firma del acta de entrega del inmueble, independientemente que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) habite(n) o no en él, siempre que no obedezcan a eventos de fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, mal uso, contravención urbanística, arquitectónica, técnica (estructurales, hidrosanitarias, eléctricas y de comunicación) o cambio en la destinación del (los) inmueble (s).

De acuerdo con lo establecido en la ley 1480 de 2011, la garantía por estabilidad de obra se otorga por diez (10) años y la de acabados por un (1) año, ambos términos contados desde la fecha de entrega del inmueble independientemente que **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S)COMPRADORE(S)** habite(n) o no en el inmueble.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. -OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR: EL PROMITENTE VENDEDOR** radicará la respectiva solicitud de cédula catastral individual para cada una de las unidades que conforman el proyecto ante la entidad gubernamental correspondiente de conformidad con la normatividad vigente, una vez concluya la enajenación de la totalidad de unidades que integran el proyecto **LATITUD 26 LOFTS**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. -CUMPLIMIENTO LEY 1581 DE 2012:** Declaro (amos) que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, autorizo (amos) expresamente a las sociedades **CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S., ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.**, para que capten, conozcan, consulten, manipulen y transfieran y/o cedan a quien corresponda, los datos personales, que he (hemos) entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dichas entidades. De la misma manera dejo(amos) expresa constancia que autorizo(amos) a las sociedades **CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S., ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S. A.**, para que realicen y den un tratamiento de índole comercial a mis (nuestros) datos personales concerniente a todo lo relacionado a realizar campañas de marketing, fidelización, emails, publicidad, correos informativos, así mismo para formar parte de la base de datos de mi (nuestros) autorizados y ser tenido en cuenta para recibir correos respecto de futuras campañas comerciales, promociones, negocios y demás servicios prestados por mi (nuestros) autorizados y con cualquier finalidad legítima que en virtud del objeto social de los autorizados, estos consideren necesarias.

En igualdad de condiciones, certifico (amos) que las sociedades **CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S., FIDUCIARIA S.A., y ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.**, me (nos) ha(n) informado acerca de los derechos y deberes que como titular(es) de mis datos tengo (tenemos) para: entregar y recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable y comprensible de los mismos, directamente o por interpuesta persona, en razón a los datos que he (hemos) entregado facultativamente a las sociedades **CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S., ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.**, para que hagan parte de sus bases de datos; así como para rectificar, actualizar, corregir u oponerme al tratamiento de mis (nuestros) datos personales, de manera expresa e inequívoca.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Manifiesto (amos), que conozco(emos) y acepto(amos) que los datos personales suministrados previamente por mi(nosotros), han sido recolectados en virtud de las relaciones comerciales realizadas con nosotros en desarrollo de nuestra actividad económica, los cuales serán sometidos a un adecuado manejo de datos, reserva y confidencialidad requerida, de conformidad con la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y aquellas que las modifique, adicione o sustituyan. Estos datos serán almacenados en una base de datos de clientes debidamente inscrita en el Registro Nacional de Bases de Datos de la Superintendencia de Industria y Comercio bajo responsabilidad de **CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S., FIDUCIARIA S.A., y ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S. A.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La finalidad del tratamiento de los datos personales de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), serán las siguientes: 1) Remitirlos a diferentes entidades inherentes al presente acto, tales como entidades financieras, secretaria del hábitat, empresas de servicio públicos y notarias; 2) Realizar campañas de promoción, comercialización y fidelización de los proyectos inmobiliarios que cotice y/o compre el titular. Así como de otros proyectos y/o productos del comercializador y/o promotor **CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S., Y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S. A.**, o empresas aliadas a estas; 3) Transmitirlos a terceros que se requieran para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 4) Transferir, es decir, entregar o suministrar a otros responsables del tratamiento, los datos personales registrados en sus

bases de datos de clientes, para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 5) Diligenciar todos los documentos que fueren necesarios para el perfeccionamiento de este y demás contratos que se celebren con EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES); 6) Celebrar los demás actos y/o contratos a que hubiere lugar, tales, escritura de compraventa, designación como beneficiarios de área de compraventa o cualquier otro derivado del presente contrato; 7) Validar las referencias bancarias y/o comerciales que el cliente llegare a suministrar; 8) Mantener informado a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) (Titular de los datos personales) sobre el avance en la relación contractual; 9) Atender y dar respuesta a las garantías, por presuntos defectos en los bienes negociados, solicitadas por el cliente, dentro de los plazos legales y contractuales establecidos; 10) Realizar asientos contables; 11) Utilizar estos datos con fines estadísticos y 12) Realizar copias de seguridad sobre estos datos en medios electrónicos para prevenir la posible pérdida de información.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. -DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos derivados del contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Igualmente fijan las direcciones, teléfonos y correos electrónicos para efectos de recibir cualquier notificación o comunicación, las que aparecen en el encabezado de la promesa y en los documentos que hacen parte de la negociación del (los) inmueble (s) prometido (s) en venta mediante el contrato de promesa de compraventa.

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. -CESIÓN:** La cesión del contrato de promesa de compraventa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión, como de la persona cesionaria, por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, dentro de los términos que se mencionan en la cláusula cuarta del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** podrá(n) ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y obligaciones sin que haya lugar al pago de suma alguna, siempre que el cesionario se encuentre dentro del primer grado de consanguinidad, afinidad o primero civil. De no existir y demostrarse el vínculo antes señalado, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** deberá reconocer y pagar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** una suma equivalente a 0.5 SMMLV, para que se autorice la cesión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En este caso el tercero deberá encontrarse debidamente inscrito ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. -MODIFICACIONES:** Cualquier modificación relacionada con los términos del contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un Otrosí, el cual hará parte integral del mismo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. -PERFECCIONAMIENTO:** Las partes manifiestan que éste contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto y se perfecciona con la suscripción del mismo por las partes intervinientes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. – SITUACIONES DE RIESGO:** La presentación de alguna situación de riesgo no se entenderá de manera inmediata como terminación del contrato aquí suscrito; si en el transcurrir del desarrollo del negocio se ve afectado el cumplimiento de algunas de las cláusulas anteriormente indicadas, se deberá realizar por las partes un análisis de la situación presentada y se brindarán las herramientas adecuadas para poder continuar con el libre desarrollo del negocio. Esto se entenderá para los casos en los que sea decretado por el Gobierno Nacional, los estados de excepción mencionados en la constitución política de Colombia en los artículos 212 y siguientes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si es decretado un estado de excepción y por causa de este se ve afectado el cumplimiento de la firma de escritura o la entrega material del inmueble, esto no se entenderá como un incumplimiento al contrato, esta situación se entenderá como una suspensión de términos y se desarrollarán las actividades de acuerdo con los lineamientos planteados a nivel nacional. Por lo cual, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a mantener informado a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** de todas las actividades y del desarrollo del negocio de acuerdo con lo que disponga el Gobierno Nacional.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA. – FALLECIMIENTO:** Con la suscripción del presente contrato, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** conoce que en caso de fallecimiento, sus herederos deberán iniciar el proceso de sucesión en un término no superior a tres (3) meses contados a partir de la expedición del certificado de defunción, si en el término indicado **EL PROMITENTE VENDEDOR** no recibe noticia del proceso de sucesión, los recursos aportados junto con sus rendimientos, previo descuento de la COMISIÓN que le corresponde, serán consignados en un Fondo de inversión de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, separados del Fideicomiso que administra los recursos del proyecto **LATITUD 26 LOFTS**. Esta situación se entenderá como una causal de terminación unilateral del contrato y la unidad inmobiliaria será liberada para su comercialización por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar esta situación con la suscripción del presente contrato, por lo que, con anterioridad a la firma de este, informará las condiciones del negocio a sus familiares para efecto de dar cumplimiento al mismo.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. – EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que:

- i. Conoce(n) y acepta(n) que el inmueble hace parte de un proyecto inmobiliario y el mismo cuenta con un número determinado de unidades, el cual puede ser modificado con posterioridad a la firma de este contrato y/o de la escritura pública por la cual se le de perfeccionamiento.
- ii. Acepta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá tramitar modificaciones y/o reformas a la licencia de construcción, los planos de propiedad horizontal y/o el reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario, aprobadas con el lleno de los requisitos legales.
- iii. Conoce que del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26**, administra los recursos de los **COMPRADORES**, que dicho **FIDEICOMISO** ostentará la titularidad del inmueble fideicomitado, reportará las mejoras y transferirá en calidad de tradente propietario fiduciario las unidades de dominio una vez construidas por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quien, realizará los trámites de escrituración correspondiente.
- iv. Que **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto **LATITUD 26 LOFTS** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**CLÁUSULA TRIGESIMA SEGUNDA. – DECLARACIÓN DE ESTADO CIVIL. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara que conoce que las condiciones expresadas en el presente contrato vinculan al núcleo familiar con el cual realizó la compra; en consecuencia, se deja constancia que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** indica que **XXXXXXXXXX**, identificado (a) con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX**, quien es su cónyuge o compañero (a) permanente.

**Declaración:** Conozco (conocemos) los términos consignados en el presente documento. La información aquí consignada representa una declaración completa y exacta de la realidad, por lo cual hago(hacemos) uso responsable del registro del presente documento y declaro(declaramos) que la información registrada es cierta y verificable. Por esto, me(nos) abstendré(abstendremos) de registrar en el mencionado instrumento información que no sea real, y/o que no esté debidamente soportada por los documentos idóneos para este efecto.

Exonero (exoneramos) de toda responsabilidad a los intervinientes en este documento sobre cualquier error o falsedad que se llegará a encontrar en la información y asumiré (emos) la responsabilidad por la reparación de los daños que se llegasen a causar.

Por último, y sin importar la existencia de perjuicio alguno, la sola inconsistencia de la información aquí consignada será considerado como una falta a los protocolos, reglamentos, disposiciones y normas aplicables al servicio ofertado, por lo cual, dará lugar al inicio de las acciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las acciones ante los entes jurisdiccionales, hecho que declaro conocer y aceptar plenamente.

Para constancia de todo lo anterior, se suscribe el presente documento en dos copias del mismo valor y tenor por las partes en señal de aceptación a los XXXXX (XXXXX) días del mes de XXXXX de dos mil veintiXXXXX (202XX).

#### **EL PROMITENTE VENDEDOR**

---

**CARLOS MAURICIO SALDARRIAGA BOLIVAR**  
C.C. 80.182.649 de Bogotá D.C.  
Representante Legal  
**CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S.**

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

---

**ANEXO – Plan de pagos**

Valor de venta: \$XXXXXX

PLAN DE PAGOS

INCLUIR PLAN DE PAGOS

El valor de la unidad se fija teniendo en cuenta lo que se estableció y aceptó por las partes en el Anexo 1 del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO LATITUD 26 LOFTS, respecto al ajuste a 175 SMMLV del año de escrituración, que de conformidad con las fechas estipuladas en este mismo documento será para el año XXXX.

Para constancia de todo lo anterior, se suscribe el presente documento en dos copias del mismo valor y tenor por las partes en señal de aceptación a los XXXX (XXXX días del mes de XXXXXde dos mil veinticuatro (2024)

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

---

**CARLOS MAURICIO SALDARRIAGA BOLIVAR**

C.C. 80.182.649 de Bogotá D.C.

Representante Legal

**CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S.**

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

---

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**DE FECHA:** XXXXXX (XXX) -----

**DEL AÑO DOS MIL XXXXXX (20XXXX) -----**

**OTORGADA EN LA NOTARÍA XXXXXX (XXXX) DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ, D.C. -----**

**CLASE DE ACTOS O CONTRATOS:**

**COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – RENOVACIÓN URBANA**

**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA**

**OTORGANTES:**

**1. ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ----- NIT 800.155.413-5**, actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26 NIT. 805.012.921-0.**

**2. CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S. NIT 830.000.135-7**, en su calidad de **VENDEDOR.**

**3. NOMBRE COMPRADOR -----**, en su calidad de **COMPRADOR.**

**INMUEBLE(S) OBJETO DEL ACTO O CONTRATO: -----**

**APARTAMENTO #\_\_\_ QUE HACE PARTE DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO LATITUD 26 LOFTS, QUE SE DESARROLLA EN LOS LOTES DE TERRENO DE LA URBANIZACIÓN EL RECUERDO DE LA MANZANA 50, DE LA LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO UBICADOS EN LA CALLE VEINTICINCO D NÚMERO TREINTA Y SIETE CUARENTA Y UNO (CALLE 25 No. 37 - 41), CALLE VEINTICINCO D NÚMERO TREINTA Y SIETE CINCUENTA Y UNO (CALLE 25 No. 37 - 51) Y CALLE VEINTICINCO D NÚMERO TREINTA Y SIETE CINCUENTA Y SIETE (CALLE 25 No. 37 - 57) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C., IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 50C-462665, 50C-129255 Y 50C-648476 respectivamente, CON LA CÉDULA CATASTRAL NÚMERO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CON EL CÓDIGO HOMOLOGADO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL CHIP XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, QUE TIENE UN ÁREA DE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX METROS CUADRADOS (XXXXXXX M²) -----**

**MATRÍCULA INMOBILIARIA INDIVIDUALE: 50-C -----**

**CÉDULA CATASTRAL MATRIZ: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----**

**CHIP MATRIZ: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----**

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mi XXXXXXXXXX Notario XXXXXXXXXX (XXX) del Circulo Notarial de Bogotá, D.C., según Resolución No. XXXXXXXXXX, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro; se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

-----SECCIÓN PRIMERA-----

**COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – RENOVACIÓN URBANA**

Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico: -----

(I) De una parte: **CARLOS MAURICIO SALDARRIAGA BOLÍVAR**, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 80.182.649 de Bogotá D.C. y dijo ser mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C. y declaró que en el otorgamiento de esta escritura pública actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad por acciones simplificada **CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S.**, identificada con NIT 830.000.135 - 7, registrada con matrícula mercantil número 00630858, con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida por escritura pública 0211 Notaria 18 de Santafé de Bogotá, del 23 de enero de 1.995, inscrita el 3 de febrero de 1.995, bajo el No. 479846 del libro IX, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que en copia autenticada se anexa para su protocolización, sociedad que actúa en su condición de **PROMOTOR**; que en adelante se denominará **EL VENDEDOR** y de otra-----

(II) **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834 de Bogotá D.C., quien en su calidad de Representante Legal, obra en nombre y representación legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT 800.155.413 - 6, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C. y legalmente constituida según consta en XXXXXXXXXX, calidad que acredita con los certificados expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuya copia se adjunta para su protocolización con el presente instrumento, Actuando única y exclusivamente como Administradora del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO LATITUD 26 LOFTS NIT. 805.012.921-0** constituido mediante documento privado de fecha cuatro (04) de mayo de dos mil veintiuno (2021), que en adelante se denominará **EL FIDEICOMISO** y, por otra parte,

(III) XXXXXXXXXX, mayor de edad, domiciliado y residente en XXXXXXXXXX, identificado con cédula de ciudadanía número XXXXXX de XXXXX, quien actúa en nombre propio, quien dijo ser bajo la gravedad de juramento de estado civil XXXXXX, y quien(es) en adelante y para todos los efectos se denominará(n) **EL COMPRADOR**, quienes por medio de la presente Escritura Pública celebran la **COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – RENOVACIÓN URBANA** que se registrará por lo previsto en las siguientes Cláusulas y en lo contemplado en ellas por las normas legales vigentes que regulen la materia, previos los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**-----

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de abril de dos mil diecinueve (2019), se celebró el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE CALLE 26.

**SEGUNDA:** Que el Contrato de Fiducia fue modificado mediante documento privado de fecha dieciséis (16)

del mes de junio de dos mil veinte (2020), en el cual se modificaron Los Beneficiarios y en consecuencia los derechos de beneficio, estableciendo que la sociedad MART INVERSIONES S.A.S. ostentaba a partir de dicha fecha la calidad de BENEFICIARIO, en los términos pactados en el mencionado documento.

**TERCERA:** Posteriormente la sociedad MART INVERSIONES S.A.S., mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020) cedió su posición de BENEFICIARIO y por ende sus derechos de beneficio a favor de la sociedad MARTDOS S.A.S.

**CUARTA:** Para el día cuatro (04) de mayo de dos mil veintiuno (2021) se suscribió Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas Proyecto Latitud 26 Lofts, las sociedades MASTER BUILDING S.A.S. Y CUADRANTO S.A.S. ostentaban la calidad de PROMOTORES y FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. la calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Lote Calle 26 identificado con NIT 805.012.921-0, mediante el cual se lleva a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario LATITUD 26 LOFTS.

**QUINTA:** Que mediante documento privado de fecha once (11) de junio de dos mil veintidós (2022) fue modificado el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas Proyecto Latitud 26 Lofts, adicionando algunas definiciones a la cláusula primera y reformando la cláusula octava del mismo contrato.

**SEXTA:** Que mediante documento privado de fecha diez (10) de octubre de dos mil veinticuatro (2024) las sociedades MASTER BUILDING S.A.S. Y CUADRANTO S.A.S., cedieron su posición contractual y por ende sus derechos de beneficio a favor de la sociedad CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S.

**SÉPTIMA:** Que mediante escritura pública número cinco mil novecientos treinta (5.930) del diecinueve (19) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaria Cuarenta y ocho (48) del Circulo de Bogotá, fueron transferidos al FIDEICOMISO LOTE CALLE 26, por adición a fiducia mercantil como aporte para el incremento del Patrimonio Autónomo, los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-462665 y 50C-648476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**OCTAVA:** Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad CONSTRUCTORA EXPERTA S.A.S., en su calidad de PROMOTOR y constructor responsable del proyecto denominado **LATITUD 26 LOFTS**.

**NOVENA:** EL CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que EL PROMOTOR bajo su exclusiva responsabilidad y por su cuenta y riesgo lleve a cabo todas las actividades relacionadas con la construcción, gerencia, promoción y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario denominado LATITUD 26 LOFTS en Bogotá D.C. (En adelante el PROYECTO), el cual es un proyecto inmobiliario de Vivienda Multifamiliar Vis – Renovación Urbana que consta de 150 apartamentos, 18 parqueaderos privados, 8 parqueaderos para visitantes incluido 1 parqueadero para discapacitados, 16

bicicleteros, con un área construida total de aproximadamente 6.080 m2.

**DÉCIMA:** Que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26** identificado con el NIT 805.012.921-0, comparece a otorgar esta escritura en calidad de **VENDEDORA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el **PROMOTOR**, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el **PROMOTOR** y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)**.

=====

**DÉCIMA PRIMERA:** Que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y el **PROMOTOR**, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ dos mil \_\_\_\_\_ (2.0\_\_), por lo cual **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y el **PROMOTOR** 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. =====

**DÉCIMA SEGUNDA:** Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26** la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

===== **CLÁUSULAS:** =====

**PRIMERA: OBJETO.** Por medio de la presente escritura pública **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CALLE 26** transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), **APARTAMENTO \_\_\_\_\_** que hace(n) parte del Proyecto **LATITUD 26 LOFTS** ubicado en la **LA CALLE VEINTICINCO D NÚMERO TREINTA Y SIETE CUARENTA Y UNO (CALLE 25 No. 37 - 41), CALLE VEINTICINCO D NÚMERO TREINTA Y SIETE CINCUENTA Y UNO (CALLE 25 No. 37 - 51) Y CALLE VEINTICINCO D NÚMERO TREINTA Y SIETE CINCUENTA Y SIETE (CALLE 25 No. 37 - 57) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.** y que se individualiza de la siguiente manera:

**LINDEROS ESPECIALES**

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matricula inmobiliaria número(s) \_\_\_\_\_ y la ficha catastral en mayor extensión No. XXXXXXXXXXXXXXXX.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada COMPRADOR conforme al Régimen de Propiedad Horizontal a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal. =====

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.  
=====

**SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.** - El Proyecto **LATITUD 26 LOFTS** del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con identificadros con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-462665, 50C-129255 Y 50C-648476, con CHIP número \_\_\_\_\_ Y CÉDULA CATASTRAL \_\_\_\_\_, que tiene un área total aproximada de xxxxxxxx metros cuadrados (xxxxxx M2). y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales:

- POR EL OCCIDENTE,
- POR EL NORTE, XXXXXX
- POR EL ORIENTE, XXXXXXXX
- POR EL SUR: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El Proyecto **LATITUD 26 LOFTS** del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número XXXXXXX (XXXXXX), otorgada el XXXXX (XXXX) de XXXXX de dos mil XXXXXXX (20XXXX) en la Notaría XXXXXX (XXX) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-XXXXXXX de la oficina registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, el cual fue denominado **LATITUD 26 LOFTS**.

**“EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)”** queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de(l)(los) bien(s) especificado(s), adquiere(n) 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(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública y/o entrega del inmueble al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de

copropiedad, ya sean fijadas en principio por la Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado y posteriormente por sus Copropietarios y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO: EL INMUEBLE** será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, esta destinación no podrá ser variada por “**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**” o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal.

=====

**CUARTA: TRADICIÓN.-** Que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE CALLE 26 con NIT 805.012.921-0, mediante escritura pública número cinco mil novecientos treinta (5.930) del diecinueve (19) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaria Cuarenta y ocho (48) del Círculo de Bogotá, adquirió por adición la titularidad como aporte para el incremento del Patrimonio Autónomo, los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-462665 y 50C-648476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, los cuales fueron transferidos al FIDEICOMISO LOTE CALLE 26.

Que mediante escritura pública número xxxxxxx (xxxxx) del xxxxx (xxxx) de xxxxx de 20xxxxx, otorgada en la notaría xxxxxxxx (xxxxxx) de Bogotá se englobaron los predios identificados con matrícula inmobiliaria 50C-129255, 50C-462665 y 50C-648476, dando origen al inmueble que se identifica con matrícula inmobiliaria número xxxxxxxxxxx sobre el cual se constituyó el Reglamento de propiedad Horizontal mediante la escritura pública número xxxxxxx (xxxxx) del xxxxx (xxxx) de xxxxx de 20xxxxx, otorgada en la notaría xxxxxxxx (xxxxxx) de Bogotá, dando origen entre otros al folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 50C-XXXXXX**; objeto de esta venta.

La construcción del Proyecto **LATITUD 26 LOFTS** que accede al terreno, fue levantada por EL PROMOTOR, con sujeción a la licencia de construcción según **1)** Acto administrativo No. **11001-5-22-2042** del **17 de junio del 2022**, expedida por la Curaduría Urbana **No. 5 de Bogotá** por medio de la cual se otorgó la licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva y se aprobaron los planos de alindamiento y cuadro de áreas del reglamento de propiedad Horizontal donde se aprueba la construcción del EDIFICIO LATITUD 26 LOFTS, y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual EL PROMOTOR declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios y recursos que suministraron LOS COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE

FIDUCIA.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$ \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, de la siguiente forma:

5.1. \_\_\_\_\_ PESOS (\$ \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con recursos propios.

5.2. El saldo, es decir \_\_\_\_\_ PESOS (\$ \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto de un crédito que \_\_\_\_\_ S.A., en adelante **EL BANCO**, le ha aprobado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, que será garantizado con hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato de compraventa, en los términos y condiciones expresados en el contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento, crédito que será liquidado una vez sea entregada a **EL BANCO** la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con el(los) certificado(s) de libertad donde conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** 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** \_\_\_\_\_ 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** \_\_\_\_\_ 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 PROMOTOR 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 SEGUNDO: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE CALLE 26 y EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)**, autorizan expresa e irrevocablemente a **BANCO** \_\_\_\_\_, para que el producto del préstamo que se le otorgue a **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)**, sea entregada directamente a **EL FIDEICOMISO**.-----

Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** cumpla(n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza el **BANCO** -----.

**EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto de precio que por cualquier concepto no sea pagado a **EL FIDEICOMISO**.

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

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

**PARÁGRAFO QUINTO:** Mediante la suscripción del presente instrumento EL PROMOTOR en su calidad de enajenador de vivienda 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, y el COMPRADOR mediante la suscripción del presente instrumento público manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: (I). Ataño 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, es decir, aquellas estipuladas en la **CLÁUSULA QUINTA** de la presente escritura pública; (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 SÉPTIMO:** Si una vez radicados los documentos para el desembolso del crédito con La Entidad Financiera y no se efectúa el desembolso del crédito a EL PROMOTOR por razones ajenas a esta, la presente transferencia se rescindirá de mutuo acuerdo, dentro de los treinta (30) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso y le reconocerá[n] una suma igual a la pactada como clausula penal.

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** asumirá(n) los gastos que ocasione la escritura de resciliación de este contrato. Suma que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

**SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE RENOVACIÓN URBANA.** - El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen.

=====

**SÉPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.**- La FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO LOTE CALLE**

26, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE CALLE 26 EL PROMOTOR quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto **LATITUD 26 LOFTS**. Así mismo, EL PROMOTOR queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Queda ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE CALLE 26 y de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

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

**OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS-** El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

=====

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El costo de los derechos de conexión y mantenimiento de los puntos hidráulicos, puntos de gas, la línea telefónica, del servicio de internet, de la televisión por cable, y demás servicios adicionales no ofrecidos por EL PROMOTOR, deberá(n) ser cancelados por EL(LOS) COMPRADOR(ES) a la empresa prestadora correspondiente, por lo cual la empresa prestadora del servicio es la directa responsable de la instalación, conexión y facturación del servicio.

**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.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Respecto del servicio de energía eléctrica **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar: -----

1)-----

Que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa comercializadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión están en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutó, instaló, y/o adquirió de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa comercializadora de energía eléctrica, a **EL PROMOTOR** o a **EL FIDEICOMISO** por concepto de los activos eléctricos correspondientes.-----

2) **Servidumbres de la Infraestructura Eléctrica:** **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que tiene(n) conocimiento del contenido del **artículo XXX** del reglamento de propiedad horizontal, referente a la servidumbre de energía eléctrica que se debe constituir sobre un área o espacio que hace parte de las zonas comunes del **EDIFICIO LATITUD 26 LOFTS - Propiedad Horizontal** a favor de **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.**, y desde ya autoriza(n) a **EL PROMOTOR Y/O PROPIETARIO INICIAL** y a **AL VENDEDOR** sin necesidad de ningún requerimiento adicional para la constitución de la mencionada servidumbre sin mediar expresa autorización de su parte, artículo XXX del reglamento de propiedad horizontal, cuyo texto es el siguiente: -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.** – **EL PROMOTOR** manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL PROMOTOR**, concurrirá a la defensa de **ACCIÓN** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ACCIÓN** se reserve el derecho de repetir contra este si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior, **EL PROMOTOR**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas,

reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

=====

**DÉCIMA: ENTREGA.-** EL PROMOTOR hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a EL(LOS) COMPRADOR(ES) en obra gris el día xxxxxx. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE GERENTE. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

Sin embargo, EL PROMOTOR y EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES) de mutuo acuerdo pueden señalar una fecha anterior o posterior sujeta al cumplimiento del desembolso del saldo pendiente por pagar a cargo del COMPRADOR(ES) producto del crédito hipotecario.

EL PROMOTOR se obliga a subsanar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al de la entrega, los posibles defectos u omisiones que se presentaron al momento de ésta y que consten en la respectiva acta que no obstarán para que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) este(n) obligado(s) a recibir el(los) inmueble(s). El plazo para la entrega se ampliará automáticamente en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, no disponibilidad de los equipos y materiales utilizados para la construcción, huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas, sin que tal hecho configure incumplimiento de "EL FIDEICOMISO" ni de EL PROMOTOR, ni genere ningún tipo de indemnización ni la resolución de la transferencia de dominio que a título de compraventa. La mención de los hechos de fuerza mayor, caso fortuito son enunciativas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que en la fecha indicada para la entrega "EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)" no se presentare(n) a recibir el inmueble, se entenderá que hubo recibo tácito del mismo, quedando las llaves del inmueble a disposición de "EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)" en las oficinas de EL PROMOTOR. En este caso será prueba de la entrega el acta de entrega firmada por EL PROMOTOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán a cargo de "EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)" todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá a EL PROMOTOR de conformidad con la ley.

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** En ningún caso EL PROMOTOR ni LA FIDUCIARIA serán responsables de las

demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado y energía. Como el apartamento será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de EL PROMOTOR y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último.

**PARÁGRAFO QUINTO: EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cuenta con las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.

**PARÁGRAFO SEXTO:** EL PROMOTOR hace constar que las unidades privadas que hacen parte del **PROYECTO LATITUD 26 LOFTS** no cuentan con posibilidad de ampliación, ni modificación por lo tanto EL PROMOTOR no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de las unidades privadas y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de los mismos. En caso de que EL PROMOTOR, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del Conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal y sus adiciones, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del inmueble o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras, el administrador podrá informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos y adicionalmente deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras. -----

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** EL PROMOTOR hace constar que **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** de las unidades privadas podrá instalar acabados en las mismas siempre y cuando no se intervengan los muros con regatas, ya que esto afecta la estabilidad estructural de la construcción. Será responsabilidad de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** la instalación de acabados diferentes a los ofrecidos por EL PROMOTOR, así como cualquier modificación en las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, y demás con las que han sido dotadas las unidades privadas del Conjunto.-----

**PARÁGRAFO OCTAVO:** **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** desde ahora manifiesta(n) conocer y aceptar que en el evento en que haga caso omiso a lo expresamente establecido en los párrafos anteriores y a las demás disposiciones que regulan la construcción del Conjunto, la garantía derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados no será exigible por **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** y que EL PROMOTOR no asumirá responsabilidad alguna en relación con las

consecuencias que se deriven de dicha modificación, ampliación o instalación de acabados en tales eventos. **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** asumirá(n) la responsabilidad por los daños que ocasionen a terceros por la ejecución de dichas obras. -----

**DÉCIMA PRIMERA:** Con la suscripción del presente contrato **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL VENDEDOR** 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 la ya aludida **PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito entre **EL PROMOTOR** y **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** el día xxxxxxxx al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----

**DÉCIMA SEGUNDA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.** - **EL PROMOTOR** radicó ante la Secretaria de Habitat – Subsecretaria de Inspección de Vigilancia y Control de Vivienda los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 del 26 de mayo de 2015 (*antes Decreto Reglamentario 2180 de 2006*). =====

**DÉCIMA TERCERA: GASTOS.** - Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMOTOR**. Los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

**DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** 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** suscrito con **EL PROMOTOR**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL PROMOTOR** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**. **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto **LATITUD 26 LOFTS**, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA:** Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble.

**PRESENTE: EL (LA, LOS) BENEFICIARIO (A, OS) DE ÁREA**, en las condiciones civiles mencionadas, manifestó que: -----

- a.- Acepta esta Escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----
- b.- Acepta recibir las unidades privadas que por esta Escritura adquiere, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. -----
- c.- Declara conocer el reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO y se obliga a cumplir las normas que lo rigen. -----
- d.- Declara a paz y salvo a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y al FIDEICOMISO por la presente transferencia y el cumplimiento del CONTRATO, por encontrarse todo a su entera satisfacción. -----
- e.- Con el otorgamiento de la presente escritura se da cumplimiento a las obligaciones surgidas del CONTRATO DE VINCULACIÓN como Aquiriente al FIDEICOMISO suscrito entre las partes. -----
- f.- ADQUIRIENTE suscribe el presente contrato de transferencia bajo el entendido que ni EL FIDEICOMISO ni ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., participaron en el desarrollo del PROYECTO como constructor, ni enajenador, ni como interventor, ni de manera alguna, ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas 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 las unidades privadas objeto de esta escritura no corresponden a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., ni al FIDEICOMISO. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.-----

**PRESENTE: EL PROMOTOR** manifiesta que acepta y conoce las obligaciones que a su cargo se desprenden de este contrato, asumiendo expresamente, entre otras las siguientes: a.- Acepta las obligaciones que a su cargo están contenidas en la presente Escritura y dan su conformidad a la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen. b.- Se obliga a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios en los términos de ley, así como a responder al COMPRADOR por la construcción y terminación del PROYECTO, por las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la entrega de los inmuebles, la estabilidad de la obra y demás obligaciones. c.- Se obligan a subsanar y responder por las respectivas garantías a que haya lugar según los términos contractuales y legales. -----



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

110  
111

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN: **lunes, 21 de octubre de 2024**  
SOLICITANTE: **CONSTRUCTORA EXPERTA SAS**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	<b>LATITUD 26° LOFTS ETAPA UNICA</b>		
DIRECCIÓN:	<b>CL 25D # 37-41/51/57</b>		
APARTAMENTOS:	<b>150</b>	CASAS:	<b>0</b>
			LOTES: <b>3</b>
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			<b>788 m<sup>2</sup></b>
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			<b>5.138.773 \$/m<sup>2</sup></b>
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			<b>6.122 m<sup>2</sup></b>
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			<b>4.556.241 \$/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>\$ 4.046.784</b>	<b>661.060 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>14,5%</b>
6. COSTOS DIRECTOS:	<b>\$ 16.485.356</b>	<b>2.692.955 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>59,1%</b>
7. COSTOS INDIRECTOS:	<b>\$ 6.146.481</b>	<b>1.004.055 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>22,0%</b>
8. GASTOS FINANCIEROS:	<b>\$ 544.552</b>	<b>88.955 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>2,0%</b>
9. GASTOS DE VENTAS:	<b>\$ 668.587</b>	<b>109.217 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>2,4%</b>
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	<b>\$ 27.891.760</b>	<b>4.556.241 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	<b>\$ 30.173.031</b>	12. UTILIDAD EN VENTA:	<b>\$ 2.281.271</b>	<b>7,6%</b>
----------------------------	----------------------	------------------------	---------------------	-------------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	<b>\$ 4.046.784</b>	<b>14,5%</b>
14. RECURSOS PROPIOS:	<b>\$ 754.639</b>	<b>2,7%</b>
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	<b>\$ 0</b>	<b>0,0%</b>
16. CRÉDITO PARTICULARES:	<b>\$ 0</b>	<b>0,0%</b>
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	<b>\$ 22.216.011</b>	<b>79,7%</b>
18. OTROS RECURSOS:	<b>\$ 874.326</b>	<b>3,1%</b>
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	<b>\$ 27.891.760</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 %**

  
FIRMA

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

  
FIRMA

FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

120  
122

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

### 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	LATITUD 26°		
ESTRATO:	4	No. de unidades de vivienda:	150 UNIDADES
DIRECCIÓN:	CALLE 25D N° 37-41/51/57		
CONSTRUCTORA:	CONSTRUCTORA EXPERTA SAS		
FECHA (dd-mm-aa):	23/10/2024		

### 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

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?  SI  NO  
 En caso de responder sí, 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.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:  SI  NO  
 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"

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:

La cimentacion del proyecto se encuentra en el N-3,25m. Siguiendo las recomendaciones del ingeniero geotecnista.  
 Esta confirmada por pilotes preexcavados y fundidos in situ que trabajaran por friccion en los suelos arcillosos del perfil  
 y por punta en las arcillas arenosas de color café a una profundidad de 45 m. Concreto Pilote Tremie de 28 Mpa  
 Tambien se tiene cimentacion superficial compuesta por dados, vigas y placa en concreto de 28 Mpa con profundidad de 1,50m

2.8. PILOTES  SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:

En el diseño estructural del proyecto estan considerados pilotes de tipo pre Excavados y fundidos in situ con concreto tremie de 28 Mpa  
 El diametro de los pilotes es de 60cm a una profundidad de 45m desde el nivel -3.25 del Proyecto.

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

La estructura del proyecto corresponde a una estructura en concreto reforzado convencional, compuesta por:

Columnas, Muros estructurales y placas aligeradas de entre piso con altura de 55cm

El proyecto cuenta con un altura libre de entre piso de 3,15m, bridando al proyecto un plus, con aptos de altura y media libre.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

En las fachadadel edificio se cuenta con mamposteria en ladrillo a la vista

2.10.2. BLOQUE

SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Los muros divisorios internos del proyecto son en Mamposteria tipo bloque desde bloque No. 3 a No. 5 variando su ubicación acorde a la nesecidad en la separacion de espacios ya sean Unidades residenciales y/o Zonas Comunes del proyecto.

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI  NO

Tipo de división y localización:

Divisiones livianas para algunos de los muros interiores de apartamentos

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:

Las Zonas comunes del proyecto se entregan funcionales, lo que indica que la totalidad de los muros se entregan con acabado final.

En los apartamentos algunos de los muros divisorios seran entregados Pañetados y otros en Obra gris

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI  NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI  Cual?

Describa el tipo de ventaneria a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Vidrio con espesor dependiendo el tamaño de la ventana, marco en aluminio

Espesor del vidrio:

entre 3mm y 5mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachadas en ladrillo a la vista y/o pañete exterior, en algunos zonas tenemos pintura y en otras graniplast.

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Los pisos para las zonas comunes, el proyecto tiene proyectado enchape en ceramica, Pisos esmaltado, Piso en caucho.

El tipo de piso a usar se encuentra especificado de acuerdo a la nesecidad de cada espacio.

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

La cubierta del proyecto ubicada en el N+48,35, esta considerada como una cubierta transitable en la que se ubicara parte del equipamiento comunal del proyecto

Cubierta Verde  SI  NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

80%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras en concreto a la vista, Barandas metalica, muros en concreto y ladrillo a la vista al igual que el techo sera en concreto a la vista.

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Mamposteria y baranda para Terrazas

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Prefabricados

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 Guia de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaria Distrital de Ambiente?

SI  NO

121  
123

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

- 3.1. ASCENSOR  SI  NO
- 3.2. VIDEO CAMARAS  SI  NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS  SI  NO
- 3.4. PARQUE INFANTIL  SI  NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL  SI  NO
- 3.6. GIMNASIO  SI  NO
- 3.7. SAUNA  SI  NO
- 3.8. TURCOS  SI  NO
- 3.9. PISCINA  SI  NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS  SI  NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES  SI  NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA  SI  NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA  SI  NO

Características:

2 Unidades con capacidad de 8 personas y 15 Paradas

---

No Aplica

---

Puerta de acceso al parqueadero en piso 1 - metalica.

---

Ubicado en la cubierta transitable del proyecto. Con juegos basicos.

---

No Aplica

---

40m2 de gimnasio ubicado en el piso 13 del edificio

---

No Aplica

---

No Aplica

---

No Aplica

---

Parqueadero para personas de movilidad reducida ubicado en piso 1

---

El proyecto cuenta con 8 Parqueaderos de visitantes.

---

Suplencia parcial para zonas comunes, Ascensores, red contra incendio y montaoches.

---

Subestacion de 630 KVA

**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:

Aglomerado o similar

- 4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO

Características y materiales a utilizar:

En la parte interna de los apartamentos se entregan puertas de los baños y marco en Madecor con una altura de 2.0 mts

- 4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta y marco en carpinteria metalica

**4.5. ACABADOS PISOS**

Materiales a utilizar :

- 4.5.1. ZONAS SOCIALES
- 4.5.2. HALL'S
- 4.5.3. HABITACIONES
- 4.5.4. COCINAS
- 4.5.5. PATIOS

laminado y/o concreto a la vista

---

Ceramica - En terrazas y balcones

**4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES**

Materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista y/o mamposteria pañetada y/o Concreto a la vista

**4.7. ACABADOS MUROS**

Materiales a utilizar:

- 4.7.1. ZONAS SOCIALES
- 4.7.2. HABITACIONES
- 4.7.3. COCINAS
- 4.7.4. PATIOS

Concreto y/o ladrillo a la vista y/o estuco y pintura

Muros en sistema liviano y/o bloque a la vista, estructura en concreto a la vista

Muros en sistema liviano y/o bloque a la vista, estructura en concreto a la vista

Mamposteria ladrillo a la vista y/o estructura en concreto a la vista

**4.8. COCINAS**

Características:

- 4.8.1. HORNO  SI  NO
- 4.8.2. ESTUFA  SI  NO
- 4.8.3. MUEBLE  SI  NO
- 4.8.4. MESÓN  SI  NO
- 4.8.5. CALENTADOR  SI  NO
- 4.8.6. LAVADERO  SI  NO

electrica de dos puestos

---

bajo en cocina

---

Mesón en piedra natural

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

SI  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. DIVISIÓN 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. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

**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 ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES  SI  NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS  SI  NO

**4.11. ILUMINACION NATURAL**

(Cumple con el capítulo 410.2.2 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:

Mueble bajo para Lavamanos

---

Ceramica

---

En zona de ducha

---

Flotado rectangular

---

Detalle del consumo Litros por Descarga: 4,8 lts

---

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5,7 lt

---

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5,7 lt

---

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 7,3 lt

---

Características:

TIPO APLIQUE

---

BALA

---

HERMETICA 20W

---

HERMETICA 20W

---

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

---

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

---

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

---

Características:

NATURAL

---

NO APLICA

---

NATURAL

---

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

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. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural

Radicación CU 52411752

**ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1781 DEL 8 DE AGOSTO DE 2024**

"Por el cual se autoriza el cambio de Constructor Responsable y se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, en modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2042 del 17 de junio de 2022, para el proyecto LATITUD 26 LOFTS ubicado en la CL 25 D 37 51, CL 25 D 37 41 y CL 25 D 37 57 de la localidad de Teusaquillo y 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 17 de junio de 2022 este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2042, concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total Y Obra Nueva, para el proyecto LATITUD 26 LOFTS ubicado en la CL 25 D 37 51, CL 25 D 37 41 y CL 25 D 37 57 de la localidad de Teusaquillo y en la ciudad de Bogotá D.C. con una vigencia de 24 meses, contados a partir del 7 de septiembre de 2022 fecha de su ejecutoria.
2. Que en el anterior Acto Administrativo figura como titular la sociedad MASTER BUILDING S.A.S. con NIT. 830.125.005-5, en ese entonces representada por el señor CARLOS ROBERTO PERDOMO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.146.221 y la sociedad CUADRANTO S.A.S. con NIT. 900.222.291-4, en ese entonces representada por el señor CARLOS ROBERTO PERDOMO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.146.221, en calidad de fideicomitentes del FIDEICOMISO LOTE CALLE 26 y como Constructor Responsable, la LUIS RAFAEL RAMOS CORTES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.268.640 y Matrícula Profesional No. 25700-23849.
3. Que el día 23 de julio de 2024 mediante radicación No. CU 52411752, el señor CARLOS ROBERTO PERDOMO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.146.221, en calidad de representante legal de la sociedad MASTER BUILDING S.A.S. con NIT. 830.125.005-5, le solicitó a este Despacho, prórroga al término de



Radicación CU 52411752

**ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1781 DEL 8 DE AGOSTO DE 2024**

"Por el cual se autoriza el cambio de Constructor Responsable y se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, en modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2042 del 17 de junio de 2022, para el proyecto LATITUD 26 LOFTS ubicado en la CL 25 D 37 51, CL 25 D 37 41 y CL 25 D 37 57 de la localidad de Teusaquillo y en la ciudad de Bogotá D.C."

vigencia de la Licencia de Construcción No. 11001-5-22-2042 del 17 de junio de 2022.

4. Que el día 23 de julio de 2024 se solicitó el cambio de Constructor Responsable de las obras autorizadas por Licencia de Construcción No. 11001-5-22-2042 del 17 de junio de 2022, designando al ingeniero WILFRED ALEXIS HIGUERA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.780.043 y Matrícula Profesional No. 25202-82956.
5. Que el cambio de constructor responsable de la Licencia de Construcción No. 11001-5-22-2042 del 17 de junio de 2022, es procedente, ya que se aportó la siguiente documentación:
  - Carta de solicitud de cambio de constructor responsable, designando al ingeniero WILFRED ALEXIS HIGUERA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.780.043 y Matrícula Profesional No. 25202-82956.
  - Copia de la Matrícula Profesional No. 25202-82956, del ingeniero WILFRED ALEXIS HIGUERA.
  - Certificado de Vigencia de la Matrícula Profesional del ingeniero WILFRED ALEXIS HIGUERA.
  - Certificaciones de experiencia del ingeniero WILFRED ALEXIS HIGUERA, que acreditan la experiencia de 3 años exigida en el Artículo 34 en la Ley 400 de 1997.
6. 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*

07

123  
123

Radicación CU 52411752

**ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1781 DEL 8 DE AGOSTO DE 2024**

"Por el cual se autoriza el cambio de Constructor Responsable y se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, en modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2042 del 17 de junio de 2022, para el proyecto LATITUD 26 LOFTS ubicado en la CL 25 D 37 51, CL 25 D 37 41 y CL 25 D 37 57 de la localidad de Teusaquillo y en la ciudad de Bogotá D.C."

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

- 7. Que la solicitud de prórroga del término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. No. 11001-5-22-2042 del 17 de junio de 2022 es procedente, toda vez que se realizó oportunamente el 23 de julio de 2024; esto es, con más de 30 días hábiles de anterioridad al vencimiento de la respectiva licencia y el Constructor Responsable, el arquitecto WILFRED ALEXIS HIGUERA, antes identificado, manifestó bajo la gravedad de 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:**

**ARTICULO PRIMERO:** CONCEDER a la sociedad MASTER BUILDING S.A.S. con NIT. 830.125.005-5, representada por el señor CARLOS ROBERTO PERDOMO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.146.221, en calidad de Fideicomitente del del FIDEICOMISO LOTE CALLE 26, la prórroga del término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada por este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2042 del 17 de junio de 2022, por doce (12) meses adicionales, esto es, hasta el 7 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, al Ingeniero WILFRED ALEXIS HIGUERA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.780.043 y Matrícula Profesional No. 25202-82956.



Radicación CU 52411752

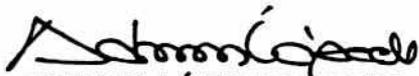
**ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1781 DEL 8 DE AGOSTO DE 2024**

"Por el cual se autoriza el cambio de Constructor Responsable y se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, en modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2042 del 17 de junio de 2022, para el proyecto LATITUD 26 LOFTS ubicado en la CL 25 D 37 51, CL 25 D 37 41 y CL 25 D 37 57 de la localidad de Teusaquillo y en la ciudad de Bogotá D.C."

**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. 11001-5-22-2042 del 17 de junio de 2022.

**ARTÍCULO TERCERO:** El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 66 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y contra este procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana, dentro de los Diez (10) días siguientes a su Notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



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

Revisó: Luisa Fernanda Pérez Montagut – Directora Jurídica (P)  
Proyectó: Laura María Lizcano Barbosa - Abogada

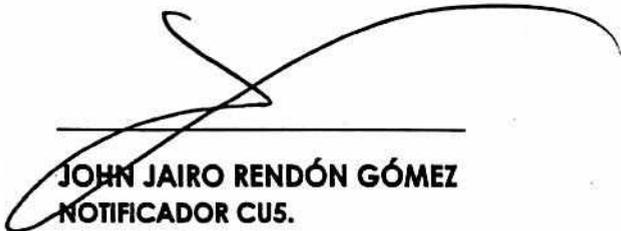


**FECHA DE EJECUTORIA: 16 AGO 2024**

124  
126

## 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 **11001-5-23-1781** ADQUIRIÓ FIRMEZA EL DÍA **AGO-16-2024**.



\_\_\_\_\_  
**JOHN JAIRO RENDÓN GÓMEZ**  
NOTIFICADOR CU5.

**EXPEDIENTE: 11001-5-24-11752**



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

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 los 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 exhibitos cuando se requieran 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 ambiental 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 asumió 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 reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los 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 distritos quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonio o 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.

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 día 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 construcción 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 talo 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 delincuencia 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.

- 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 Convención. Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento o 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

	ARG. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	11001-5-21-1590		2
	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.	No. de Radicación:		