



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Fecha: 2024-11-07 12:13:11
 Usuario: 210+1 USR
 Función: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
 Tipo: CONSULTA DE INFORMACIÓN
 Origen: VINCULO

RECIBIDA DIRECCIÓN DEL HABITAT
 AL RESPONDER OTAR E. MR
 1-2024-40462

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.

FECHA: 07/06/2024
 COLEGIO: PM05-FO86
 VERSIÓN: 10

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social VINCULO URBANO SAS		Número 901.241.993-0	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS		4. Identificación del representante legal 1.090.398.289	
6. Dirección Calle 66 #11-50 Of. 504		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: vinculourbanosas@gmail.com	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda STUDIO 52-20 (PROYECTO 5220 LOFT)		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 24 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 52 #20-29		13. Localidad - UPZ Teusaquillo - UPZ 100 GALERIAS	
14. Estrato 3		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad) Cero emisiones	
16. Licencia de urbanismo N/A		17. Licencia de construcción 11001-1-24-0923	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 269.20		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 917.67	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos % 0%	
24. Chip(s) AAA0085DUTO		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-1323868	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-jun.-2026	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240191.	FECHA 07 NOV 2024
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 29 NOV 2024	
JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO 5220 LOFT**

1. EL PROMITENTE VENDEDOR: VINCULO URBANOS S.A.S. identificada con NIT. 901.241.993-0, con domicilio principal en Bogotá D.C, legalmente constituida mediante documento privado de fecha dos (2) de enero de dos mil diecinueve (2019), inscrito en fecha de dos (2) de enero de dos mil diecinueve (2019), bajo el número 02410992 del Libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C en su calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO PROYECTO 5220 LOFT** que se celebró con **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**

2. EL(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS):

NOMBRE: XXXXXXX
APELLIDOS: XXXXXX
CEDULA: XXXX
ESTADO CIVIL: XXXXX
NOMBRE: XXXXX
APELLIDO: XXXXXX
CEDULA: XXXXX
ESTADO CIVIL: XXXXX

3. PRECIO: El valor del inmueble que se promete en venta asciende a la suma equivalente a **CIENTO CINCUENTA (150) Salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)** del año en que se escriture el inmueble objeto de este contrato, que para el año 2.024, se estimó en **(\$207.900.000) DOSCIENTOS SIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.** Suma que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** cancelará(n) al **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220 LOFT.** Una vez sea determinado el valor del salario mínimo para el año 2.025, se firmará otro sí a este contrato de promesa de compraventa, clarificando el valor definitivo del inmueble.

4. FORMA DE PAGO

El **EL(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS)** se compromete a pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** las sumas identificadas como **A. RECURSOS PROPIOS:** Los cuales corresponden a la cuota inicial que deberá cancelar el **OPTANTE COMPRADOR** directamente a la Fiduciaria Coomeva S.A, de acuerdo al **CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDUCIARIO** y que puede variar entre el 30% (Treinta por ciento) del valor total del inmueble y hasta el 60% (Sesenta por ciento). Este valor dependerá de la unidad que el **EL(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS)** escoja y varía en ubicación y altura de la unidad. El valor de la cuota inicial pactada, quedará descrito en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDUCIARIO.** **B. CRÉDITO HIPOTECARIO:** Corresponderá a el saldo del precio y que el **EL(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS)** deberá solicitar

con una entidad Bancaria y será desembolsado previo a la entrega de **EL INMUEBLE**.

A) RECURSOS PROPIOS:

La suma de XXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXXX), proveniente de la inversión realizada en calidad de Optante Comprador en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION DE PREVENTAS PROYECTO 5220 LOFT** y que será transferida al **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220 LOFT**, una vez **LOS FIDEICOMITENTES** cumplan con las condiciones para la liberación de recursos, situación que **EL PROMITENTE VENDEDOR** declarará recibida a entera satisfacción en el momento de suscripción del Punto de Equilibrio.

Y las demás cuotas las cancelará(n) de acuerdo con el Plan de Pagos estipulado en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO 5220 LOFT** así:

CUOTA No.	FECHA	VALOR APORTE.
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$

B) **CREDITO:** El saldo del precio, es decir, la suma de XXXXXXXX mil PESOS M/CTE \$ XXXXXX, con el producto del préstamo que EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) se encuentra(n) gestionando en BANCO XXXXXX, quien en adelante será conocido como EL BANCOo LA ENTIDAD, según comunicación del día XX/XX/XXXX, con garantía hipotecaria en primer gradosobre el inmueble objeto de este contrato.

EL PROMITENTE VENDEDOR instruye a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) para que los recursos indicados anteriormente sean consignados a favor del fideicomiso denominado PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220 LOFT constituido a través de Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos celebrado con FIDUCIARIA COOMEVA S.A.

5. **FECHA DE ESCRITURA:** XXXXXXXXX

6. **FECHA DE ENTREGA:** XXXXXXXXX

7. **NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos emanados de este contrato, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá y manifiestan que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, teléfonos y/o móviles:

VINCULO URBANO S.A.S.

Dirección: CALLE 66 #11-50 Of. 504
Teléfono: 316 524 65 09
Correo electrónico: vinculourbanosas@gmail.com

PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS):

Dirección: XXXXXXXX
Teléfono: XXXX
Correo electrónico: XXXXXXXX

8. **IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

APARTAMENTO NÚMERO XXXX de la Calle 52 #20-29

(SE INDICAN LOS LINDEROS DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA)

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO 5220

Entre los suscritos, por una parte **JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS** mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de ciudadanía número 1.090.398.289 expedida en Cúcuta, en su carácter de Representante Legal de **VINCULO URBANO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha dos (2) de enero de dos mil diecinueve (2019), inscrito en fecha de dos (2) de enero de dos mil diecinueve (2019), bajo el número 02410992 del Libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, en calidad de **FIDEICOMITENTE**, que hace parte de este documento como anexos, sociedades que en adelante se llamarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, de una parte y por la otra, las personas indicadas en el encabezado de este documento como **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa regido por las siguientes cláusulas y en lo no dispuesto por ellas por lo previsto por la ley civil y comercial colombiana, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Mediante escritura pública número XXXX del XXXX de XXXX otorgada en la Notaria XX, **EL PROMITENTE VENDEDOR E** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, y **FIDUCIARIA COOMEVA S.A** en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220**, identificado con NIT XXXXXXXX en adelante **EL FIDEICOMISO**, cuya vocera es **FIDUCIARIA COOMEVA S.A** a lo largo del contrato **LA FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida a través de las escrituras públicas mil seiscientos setenta y uno (1.671) del veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaria Décimo octava (18) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Que el proyecto 5220 LOFT se desarrollará sobre el inmueble ubicado en la Calle 52 #20-29 identificado con Chips AAA0085DUTO y con matrícula inmobiliaria 50C-1323868 lote 17, manzana 13 de la urbanización Alfonso Lopez (Localidad de Teusaquillo).
3. De acuerdo con lo anteriormente mencionado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** como **FIDEICOMITENTES**, están facultados para desarrollar por su cuenta y riesgo el **PROYECTO 5220 LOFT**, en el inmueble fideicomitado que es propiedad del **FIDEICOMISO**, así como están facultados para firmar los contratos de promesas de compraventa que fueran necesarios y, comprometiéndose de manera especial a suscribir, llegado el momento y cumplidas todas las condiciones pactadas en los citados Contratos de Promesa de Compraventa, la Escritura Pública de Compraventa correspondiente a favor de **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, OS, AS)**.

ACUERDAN

PRIMERA.- OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR: se obligan a transferir, por conducto de LA FIDUCIARIA COOMEVA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO 5220, a título de venta real y efectiva mediante escritura pública debidamente registrada a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y éste (a) (os) (as) a su vez se obliga (n) a adquirir de aquella a título de compra el derecho de dominio que tiene y la posesión útil, quieta y pacífica que ejerce sobre el inmueble (s), cuya descripción, folio de matrícula, cabida, se especifican en el encabezado de este contrato como **"IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE"**, que forma parte integrante del presente contrato, y que se construye en el **PROYECTO 5220 LOFT**, sobre un lote de terreno, ubicados en la Calle 52 # 20-29 manzana 13, cuya área, medidas y linderos son los siguientes: con una extensión de doscientos sesenta y nueve metros cuadrados (269 mt2), y cuyos linderos son: NORTE: en extensión de 10.50 metros con la calle 52 del plano urbano de Bogotá; SUR: en igual extensión de 10.50 metros con el lote marcado con el N.21 de la referida manzana; ORIENTE: en extensión de 25.50 con los lotes marcados con los números N.18 y N.20 de la referida manzana y por el OCCIDENTE: en extensión de 25.70 metros con el lote marcado con el número N.16 de la misma manzana urbanización. **PARÁGRAFO 1º:** No obstante, la mención de los linderos y de la cabida, el (los) inmueble(s) objeto de este contrato se transferirán como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y zonas del proyecto, en la proporción establecida para este inmueble en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal a que se hace mención más adelante.

PARÁGRAFO 2º: Dentro de la compraventa quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras y servidumbres que beneficien a(l) (los) inmueble(s) objeto de este Contrato, así como el derecho en común y proindiviso sobre los bienes y zonas comunes del Conjunto, en la proporción establecida para este(os) inmueble(s) en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se hace mención más adelante.

PARÁGRAFO 3º: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) manifiesta(n) que el (los) inmueble (s) que promete(n) comprar, ha sido identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, vecinos, linderos, áreas comunes a entregar, dimensiones y especificaciones, declarando su conformidad al respecto.

PARÁGRAFO 4º: El (los) inmueble (s) prometido(s) en venta descrito en el encabezado de este contrato como **"IDENTIFICACION DEL INMUEBLE"**, que forma parte integrante del presente contrato, le(s) corresponderá(n) el (los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) que le sea(n) asignado(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, una vez se encuentre debidamente registrada la escritura pública con que se perfeccione el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el conjunto.

SEGUNDA.- ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, materiales y demás especificaciones del inmueble objeto de este contrato y del proyecto del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

PARÁGRAFO 1º: A. EL PROMITENTE VENDEDOR con la firma del presente contrato, quedan

autorizados expresamente por **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** como constructores del proyecto, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de materiales, etc., propuestos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a lo largo de todo el proceso de preventa y venta de manera específica en este contrato, tanto para el inmueble objeto de esta promesa como para el proyecto del cual hace parte, que **EL PROMITENTE VENDEDOR** estime indispensables o necesarias por razones tales como, conveniencia o exigencias de tipo técnico, exigencias legales o de las autoridades competentes en esta materia, disponibilidad en el mercado, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo y porque los cambios que se hagan necesarios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución de la calidad, de la presentación, de la construcción, de la instalación, de los materiales y de las demás especificaciones técnicas, establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de suscripción de esta promesa. Esta autorización incluye, por lo tanto, la facultad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** para introducirle cualquier modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto, a que se refiere la cláusula séptima (7ª) de este contrato, que se haga indispensable como consecuencia de los cambios introducidos al proyecto y/o el inmueble objeto de este contrato, previa la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades municipales competentes, de ser ellas necesarias.

B. EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) ha(n) sido informado (s) ampliamente de la intención que tienen **EL PROMITENTE VENDEDOR** de solicitar, antes del otorgamiento de la escritura pública con que se dará cumplimiento a este contrato, ante la autoridad competente una modificación a la licencia de construcción y/o al permiso de sometimiento de propiedad horizontal, en lo que tiene que ver con los aspectos del proyecto que se establece y/o cambios en los diseños, materiales, entre otros, del proyecto o del inmueble que se establece en el documento especificaciones/plano anexo a este contrato, cambio que desde ya manifiesto(amos) conocer y aceptar, razón por la cual faculto(amos) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para implementar y, si llega a ser del caso, para otorgar la o las escrituras pública(s) que modifique(n) lo pertinente al reglamento de propiedad horizontal del proyecto del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato.

PARÁGRAFO 2°: EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de ventas que se podrá instalar dentro del **PROYECTO 5220 LOFT**, donde **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrán hacer uso de una zona común para atender a los clientes y recorrer las zonas comunes y mostrar el o los apartamentos que estén para venta, motivo por el cual se obligan a permitir el libre acceso a la misma de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado, hasta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** termine el proceso de venta de todas las unidades de dominio privado de que finalmente se componga el proyecto y se haga la entrega de las zonas comunes del mismo.

PARÁGRAFO 3°: Así mismo, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) que las dependencias comunes que se localizan en del **PROYECTO 5220 LOFT**, serán comunes para todos los copropietarios de la totalidad del proyecto. La entrega de los bienes comunes de uso y goce general se hará a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo en la forma y en los términos indicados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal, que es ley para las partes. Esta entrega, se hará a más tardar a los 15 días hábiles una vez: I) Se encuentren entregados más del 51% de las unidades del proyecto, y

II) **EL PROMITENTE VENDEDOR** hayan notificado a los propietarios que las zonas comunes se encuentran listas para ser recibidas. Si una vez cumplido el plazo establecido en este párrafo **LOS PROMITENTES COMPRADORES** no han recibido las zonas comunes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** levantarán un acta del estado de las zonas comunes con registro fotográfico en tipología de acta de vecindad, que será protocolizará ante notaria y se darán por entregadas las zonas comunes, evento a partir del cual, podrán ser usados por la copropiedad.

PARÁGRAFO 4°: Se obliga(n) igualmente **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de este contrato hace parte de un proyecto sometido a propiedad horizontal a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción de las zonas y bienes que integran el proyecto, facilitando el acceso de personal, de materiales y de cualquier elemento indispensables para tales efectos, aceptando desde ya de manera especial todas las cláusulas del reglamento de propiedad horizontal del proyecto que regulan los derechos que tiene el propietario inicial y/o la constructor para estos fines. Desde ya **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** aceptan todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva el propietario inicial, es decir, el **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220 LOFT**, le haga, por instrucción de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, al reglamento de propiedad horizontal del proyecto, que se desprendan de lo establecido en este párrafo.

TERCERA.- TRADICION: EL LOTE DE TERRENO: Que el señalado Lote de terreno, para el desarrollo del "EDIFICIO 5220 LOFT", fue transferido al citado Patrimonio Autónomo denominado "**PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO PROYECTO 5220 LOFT**", cuya Vocera y Representante actual es la Sociedad **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, de las calidades civiles ya consignadas, por transferencia de dominio a título de Adición a Fiducia Mercantil, efectuada por la Fideicomitente Aportante, las señoras **MARTHA LUCIA BRUGOS DE NUÑEZ, LUISA NATALIA BURGOS DE SANCHEZ, CLAUDIA PATRICIA BURGOS AREVALO, ROSA HERSILIA AREVALO DE BURGOS**, para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria NÚMERO 50C-1323868; y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR YDESARROLLADOR VINCULO URBANO S.A.S.**, quienes las ejecutan y lleva a cabo por su cuenta y riesgo, desempeñándose como Gerente, Desarrollador y Comercializador del Proyecto Inmobiliario "EDIFICIO 5220 LOFT", negociación efectuada en los términos de las **Escrituras Públicas XXXXXX (XXXXXX)** de fecha xxxx (x) de xxxxx de xxxxxxx (202x), otorgada en la Notaría XXXXXX (XX) del Círculo de Bogotá debidamente registradas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50C-1323868 de la respectiva Oficina de Registro- Zona Centro de Bogotá, perteneciente a dicho Inmueble.

FIDUCIARIA COOMEVA SA., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO PROYECTO 5220 LOFT**, tiene el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica del inmueble ubicado en la Calle 52 #20-29 identificado con Chips AAA0085DUTO y con matrícula inmobiliaria 50C- 1323868 respectivamente sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO 5220 LOFT** del cual hará parte el inmueble prometido en venta.

PARÁGRAFO 1°: Las construcciones de las edificaciones que conformarán el proyecto, serán levantadas por los **FIDEICOMITENTES**, con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220**

LOFT.

CUARTA- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del inmueble prometido en venta es el indicado en el encabezado de este contrato como "PRECIO", suma que EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) cancelará(n) en la forma indicada en el encabezado de este contrato como "FORMA DE PAGO". En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato se escriture en el año dos mil veinte veinticinco (2.025), se procederá de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 9º de la presente cláusula.

PARÁGRAFO 1º: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) declara(n) conocer y aceptar las condiciones y requisitos que exige EL BANCO o LA ENTIDAD para la aprobación y desembolso del crédito en gestión, obligándose desde ahora a presentar oportunamente los documentos, otorgar las garantías necesarias que exige la entidad y a efectuar los pagos que resulten necesarios de inmediato.

PARÁGRAFO 2º: Si EL BANCO o LA ENTIDAD negara la aprobación del crédito en cuestión por causas totalmente ajenas a la voluntad de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), habiendo reunido todos los requisitos que la entidad le hubiera exigido, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente y de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna, a la cual renuncian las partes expresamente y quedando EL PROMITENTE VENDEDOR en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, EL PROMITENTE VENDEDOR deberán devolverle a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) todas las sumas de dinero recibidas de éste (a,os,as), sin intereses de ninguna naturaleza, ni corrección monetaria alguna, En todo caso, los recursos se le devolverán al PROMITENTE COMPRADOR cuando se haya vinculado un nuevo PROMITENTE COMPRADOR a la UNIDAD INMOBILIARIA y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al PROMITENTE COMPRADOR que desistió de su vinculación o que incumplió la PROMESA DE COMPRAVENTA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a que se cumpla la condición anterior, para lo cual, se debe efectuar una radicación de comunicación escrita, por parte de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) en las oficinas de LOS PROMITENTES VENDEDORES, solicitando la devolución por la causa que le hubiere sido manifestada por EL BANCO o LA ENTIDAD, debidamente acreditada e informando la entidad y el número de la cuenta bancaria de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) a la cual deberá (n) transferirse o depositarse dichos dineros. Esta comunicación deberá venir suscrita por todos EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), en el evento de que esta parte esté integrada por varias personas.

PARÁGRAFO 3º: En el evento de que el mencionado crédito y/o leasing habitacional no le sea concedido a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), por causas imputables a éste (a, os, as), dentro de las que se encuentran entre otras, las siguientes, pero sin limitarse a estas:

- a) No haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito.
- b) Se haya(n) endeudado.
- c) No haya(n) acreditado los ingresos en debida forma.
- d) Por tener mal comportamiento crediticio.
- e) Por estar reportado como moroso en las centrales de riesgos.
- f) Por tener sanciones bancarias o por suministrar información falsa o se haya(n) abstenido de practicarse exámenes médicos.

El presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a retener para sí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste (a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria alguna, descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes contados a partir que: I) **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciban la notificación por escrito de que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** no le ha concedido el crédito a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y II) se haya vinculado un nuevo **PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**. El mismo procedimiento y las mismas reglas se aplicarán cuando, aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, por negligencia, descuido o simple demora de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

PARÁGRAFO 4°: Cuando **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** le otorgue a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el crédito por un valor inferior al solicitado, **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** tendrán un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de notificación de este hecho a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, para acordar con ésta la forma de pago de la suma de dinero que hiciere falta, para lo cual se firmará un otrosí al presente contrato, pago que de todas formas deberá ser hecho a más tardar el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa. Vencido el plazo para la firma del otrosí, sin que las partes hubiesen llegado a un acuerdo sobre la forma en que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagarán la parte del precio faltante, el presente contrato se resolverá automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, pudiendo en este evento **EL PROMITENTE VENDEDOR** retener para sí el valor de la cláusula penal y debiéndole restituir a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a: I) la fecha en que se venza el plazo para la firma del otrosí sin haber llegado a un acuerdo al respecto, sin intereses ni corrección monetaria y II) se haya vinculado un nuevo **PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

PARÁGRAFO 5°: **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagará(n) intereses moratorios a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, liquidados a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre el valor **XXXXXXXX** de la cláusula, desde el día de la entrega del inmueble objeto de este contrato a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** hasta el momento en que se produzca el desembolso del valor del préstamo por parte del **BANCO** o **LA ENTIDAD** a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. Los intereses correspondientes al primer (1er.) mes se cancelarán en la misma fecha en que se firme la escritura pública de compraventa y los correspondientes a los meses subsiguientes dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados. El pago de estos intereses será garantizado

con la firma de un pagaré a la orden de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Si el desembolso del crédito se produce en un tiempo menor al mes de intereses de subrogación que hubiere(n) cancelado **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, el excedente será reintegrado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciban el desembolso total del crédito y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula. La ausencia o la mora en el pago de los intereses a que se refiere este párrafo constituyen un incumplimiento de este contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de **LOS PROMITENTES VENDEDORES, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) pagarle a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculados sobre el saldo insoluto del precio.

PARÁGRAFO 6°: Transcurridos noventa (90) días calendario contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** haga el desembolso del crédito hipotecario, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, se obligan a cancelar la totalidad del saldo del precio a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con recursos propios. Desde ya **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, renuncian a cualquier requerimiento judicial o privado exigido por la ley para la constitución en mora y el cobro de estas sumas de dinero.

PARÁGRAFO 7°: En caso de mora por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, éste (a) (os) (as) reconocerá (n) intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por Ley al momento del incumplimiento, sin que ello implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados y sin perjuicio de la acción en cabeza de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. Desde ya **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** renuncia (n) expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento que la ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estos intereses.

PARÁGRAFO 8°: En el evento en que las partes no firmen la escritura pública de compraventa sobre el inmueble objeto del presente contrato en el dos mil veinticuatro (2.024), **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptan que se reajuste el precio del inmueble con base en el incremento del salario mínimo mensual vigente para el año dos mil veintidós (2.022), y se procederá de la siguiente manera:

- 1.- Se determinará el valor de la vivienda en moneda legal colombiana.
- 2.- Se calculará la diferencia entre el valor de la vivienda y el valor que resulte de las sumas de los pagos enumerados en los literales, indicados en el encabezado de este contrato bajo el título "FORMA DE PAGO".
- 3.- Si la diferencia resultante es a favor del **PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** reembolsará esta suma, una vez se haya recaudado la totalidad de los pagos enumerados en estos literales, indicados en el encabezado de este contrato bajo el título "FORMA DE PAGO".
- 4.- Si la diferencia resultante es a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** cancelará (n) esta suma a más tardar el día treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2.024).
5. Una vez calculado el precio con base en el salario mínimo mensual legal vigente del año dos mil veinticuatro (2.024), se suscribirá un otrosí a esta promesa de compraventa, donde se establece las nuevas condiciones del negocio: precio, forma de pago, fecha de escritura y fecha de entrega, para que

surta los efectos legales pertinentes.

QUINTA.- NEGATIVA DE LOS DESEMBOLSOS: En el evento en que las respectivas entidades negaren el desembolso de las cesantías, ahorro programado y demás, para la adquisición del inmueble prometido en venta, por causas imputables a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, tales como, moralidad comercial, falsedad en la información, entre otras, se hará efectiva la cláusula penal que se estipula en el presente contrato y podrá declararse resuelto unilateralmente el contrato por parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.

En este caso, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, devolverá a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria alguna, descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciban la notificación escrita de **LA(S) ENTIDAD (ES) CORRESPONDIENTE (S)**.

SEXTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble objeto del presente contrato no ha sido enajenado a ninguna persona y en la actualidad los posee quieta, regular, pública y pacíficamente del mismo; se encuentra libre de todo tipo de limitaciones de dominio, condiciones resolutorias, embargos, secuestro, demandas, litigios pendientes, arrendamientos, invasiones, posesiones, meros tenedores a cualquier título, patrimonio de familia no embargable, gravámenes y en general de cualesquiera otro factor que pudiese afectar el derecho de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, con las excepciones que se señalan en el parágrafo 1° siguiente y aquellas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encontrará sometido el proyecto. En todo caso, **LOS FIDEICOMITENTES** en ejecución de las obligaciones emanadas del contrato de fiducia antes mencionado, manifiesta que se obliga a salir al saneamiento respecto del (los) inmueble (s) objeto de este contrato en los casos previstos por la Ley. De acuerdo con lo anterior, de manera expresa **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** exonera a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, de la obligación de saneamiento.

PARÁGRAFO 1°: **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) que sobre el (los) inmueble (s) en mayor extensión en el que se levantara el proyecto pesara una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de **BANCO DE BOGOTÁ**. Esta hipoteca será cancelada por **LA FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, en conjunto con **EL PROMITENTE VENDEDOR** a través de la misma escritura de venta con que se dé cumplimiento a este contrato, siempre que se hubiese pagado la totalidad del precio del (los) inmueble(s) objeto de este contrato o se tenga aprobado el crédito y/o leasing habitacional por **EL BANCO** o **ENTIDAD**, de acuerdo con la certificación que emita **LA FIDUCIARIA** al respecto. **EL PROMITENTE VENDEDOR** gestionará ante el **BANCO DE BOGOTÁ**, la liberación parcial de la hipoteca antes mencionada y asumirá los gastos o costos relacionados con el levantamiento a prorrata del gravamen hipotecario en mayor extensión que recaerá sobre el (los) inmueble (s) objeto de este contrato.

SÉPTIMA.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Tal como se expresó, el **PROYECTO 5220 LOFT**, del cual hace parte el inmueble prometido en venta, se someterá al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública. Como consecuencia de lo anterior, dentro de

la venta prometida también quedará incluido el derecho de dominio en común y proindiviso sobre las zonas y bienes comunes del conjunto, en la proporción fijada para este inmueble dentro del citado instrumento público.

PARÁGRAFO 1: Así mismo, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) que las dependencias comunes que se localizan en el proyecto, serán comunes para todos los copropietarios de la totalidad de este. La entrega de los bienes comunes de uso y goce general se hará a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo en la forma y en los términos indicados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que es Ley para las partes.

OCTAVA. – ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades, la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor del **BANCO** o **LA ENTIDAD** y la de cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión, será otorgada en la Notaría dieciséis (16) del Círculo de Bogotá el día indicado en el encabezado de este contrato bajo el título "**FECHA DE ESCRITURA**" a las **TRES DE LA TARDE (3 P.M.)**, siempre y cuando las partes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en lo relativo a la cancelación del precio que para esta fecha deban haber sido pagados por **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** le haya aprobado a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el crédito hipotecario mencionado en este contrato correspondiente. En desarrollo de lo anterior, las partes deberán concurrir a la mencionada notaría provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, las cartas de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, la minuta de venta, el paz y salvo por concepto de impuesto predial correspondiente al año gravable en que sea otorgada la escritura pública de compraventa, el paz y salvo expedido por la autoridad competente por concepto de valorización o la certificación de que la misma no existe, entre otros.

PARÁGRAFO 1°: Si el inmueble objeto del presente contrato se escritura en el año dos mil veintidós (2.024), el precio de este se ajustará de acuerdo al incremento del salario mínimo mensual legal vigente, para el mismo año, para lo cual se reajustará el precio, forma de pago, fecha de escritura y fecha de entrega, mediante la suscripción de un otrosí al presente contrato para que surta los efectos legales pertinentes.

PARÁGRAFO 2°: En el evento de que las partes, de común acuerdo, decidan modificar la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de que trata la presente cláusula, deberán dejar plasmado por escrito este pacto, para que produzca efectos legales. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá, si así lo considera pertinente y sin restricción alguna, aplazar la firma de la escritura pública por un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles, contados desde la fecha originalmente pactada para este propósito, debiéndole dar aviso de este hecho a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR(A, ES, AS)** con por lo menos un (1) día hábil de antelación a la fecha establecida en la presente cláusula para la firma de ese instrumento público de compraventa.

PARÁGRAFO 3°: Ni el despacho notarial ni la hora del otorgamiento de la escritura pública sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firmar la escritura pública de compraventa indicada en esta cláusula con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

PARÁGRAFO 4°: El Notario Dieciséis (16), en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2.148

de 1983, autoriza al representante legal de **LA FIDUCIARIA**, que como se dijo es la vocera y representante del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220 LOFT**, propietaria fiduciaria del inmueble objeto de este contrato, para firmar la escritura pública de compraventa en las oficinas de la sociedad, con posterioridad a la firma de la misma por parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. Igual facultad tendrá el apoderado de los **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR del PROYECTO 5220 LOFT**, el representante legal del **BANCO** o **LA ENTIDAD** que le conceda el crédito hipotecario a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, y el representante legal del **BANCO** o **LA ENTIDAD** que concedió el crédito constructor.

NOVENA. – ENTREGA: La entrega material del inmueble objeto de este contrato, así como de su posesión útil, quieta y pacífica y de la mera tenencia, se la harán **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, en la fecha indicada en el encabezado de este contrato como **“FECHA DE ENTREGA” A LAS NUEVE DE LA MAÑANA (9 A.M.)**.

PARÁGRAFO 1°: Convencionalmente quedan exonerados **EL PROMITENTE VENDEDOR** de hacer la entrega material, dentro del plazo atrás establecido, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material del inmueble objeto de este contrato. Como consecuencia de lo anterior, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** autoriza(n) desde ahora a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, sin sanción alguna, para prorrogar el término de la entrega material, el cual no podrá ser inferior a sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado las causales atrás establecidas que le impidan a **EL PROMITENTE VENDEDOR** hacer la entrega material de manera oportuna.

PARÁGRAFO 2°: **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** recibirá(n) materialmente el inmueble objeto de este contrato, dejando constancia de este hecho en un acta que al efecto se levantará, y en el que se dejará constancia de los detalles que requieran modificaciones o correcciones, y del plazo en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará dichos arreglos, si es que hay lugar a ello, y sin que por este motivo **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato. De acuerdo con la ley, junto con la entrega material del inmueble objeto de este contrato, quedará hecha la entrega por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el proyecto, tales como los elementos estructurales, los accesos, etc. Los demás bienes comunes del proyecto serán entregados por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, a la persona y en la oportunidad prevista en el inciso segundo del artículo 24 de la Ley 675 del 2001 y lo previsto al respecto en el reglamento de propiedad horizontal, reglamentación que es ley para las partes.

PARÁGRAFO 3°: Si **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** no comparece(n) a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato en la fecha atrás indicada, el inmueble se entenderá efectivamente entregado, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados, con el simple levantamiento del acta que haga **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, restando tan sólo que **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** reclame(n) las llaves del inmueble y el inventario correspondiente en las oficinas de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.

PARÁGRAFO 4°: Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** a recibir el (los) inmueble (s), no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio del mismo, se

causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO 5°: No obstante, la forma pactada para la entrega material del inmueble objeto de este contrato, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** se obligan a renunciar en la escritura pública de compraventa al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la entrega.

DÉCIMA.- IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y DEMÁS TRIBUTOS: A LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a enajenar el (los) inmuebles objeto de este contrato a paz y salvo por concepto impuesto predial, contribuciones de valorización, tasas y demás tributos e impuestos causados y/o liquidados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, debiendo llevar al despacho notarial los documentos con que se acredite este hecho indispensables para el otorgamiento de la escritura de compraventa, dando así cumplimiento al artículo 116 de la Ley 9ª de 1989. B. El impuesto predial, las contribuciones de valorización, tasas y demás tributos o impuestos causados y/o liquidados a partir del día siguiente al del otorgamiento de la escritura pública, serán pagados exclusivamente por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

PARÁGRAFO: No obstante lo establecido en esta cláusula, las partes en uso de la libertad contractual que las asiste y de la costumbre mercantil que existe al respecto convienen que: (i) **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** reconocerá(n) y pagará(n) a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, simultáneamente con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa o de la entrega material previa de(l) (los) inmueble (s), lo que suceda primero, la fracción del impuesto predial correspondiente al periodo comprendido entre el día siguiente al de la ocurrencia del primero de los eventos antes mencionados y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año. Pese a la obligación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de adelantar los trámites correspondientes al des englobe catastral, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** se obliga(n) a pagar el impuesto predial correspondiente a las siguientes vigencias fiscales a la fecha de escrituración, independientemente de si para la fecha las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de si se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente; para tal efecto, será obligación del **(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** llevar a cabo el trámite para la liquidación individual del impuesto de los inmuebles prometidos en venta. Si **EL PROMITENTE VENDEDOR** efectúan el pago del impuesto predial en mayor extensión, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** se obliga a llevar a cabo el reembolso del valor correspondiente a su inmueble, dentro de los diez días calendario siguientes al recibo de la comunicación que para el efecto le envíe **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, en la cual se indique el valor proporcional que le corresponde, para lo cual se tendrá en cuenta el coeficiente de copropiedad asignado a la unidad inmobiliaria de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal. Pasado el tiempo establecido, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculados sobre el saldo insoluto del valor pagado. Acreditado el pago, **EL PROMITENTE VENDEDOR** remitirán copia del paz y salvo respectivo. (ii) En el evento en que después de la celebración de este contrato y hasta la firma de la escritura pública de compraventa sea establecida, causada y/o liquidada una nueva contribución de valorización por beneficio general o local, o cualquier otro impuesto, tasa, contribución o tributo en general del orden nacional, departamental o municipal, que grave(n) el (los) inmueble(s) objeto de este contrato serán tomados como base por las Partes para acordar las nuevas condiciones de este contrato el cual, en consecuencia, deberá ser modificado por la ocurrencia de estos hechos, en aras del restablecimiento del

equilibrio contractual.

DÉCIMA PRIMERA.-SERVICIOS PÚBLICOS: Todas las obras que sean necesarias para la instalación de las redes y acometidas de servicios públicos serán realizadas y canceladas por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. El pago del valor de las liquidaciones a que haya lugar para lograr la instalación y conexión de los servicios públicos para el inmueble objeto de este contrato (medidores) serán asumidos por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

La entrega material del inmueble se hará con los servicios públicos domiciliarios definitivos de energía eléctrica, agua, con su acueducto en funcionamiento y su respectivo medidor, por parte de las correspondientes empresas prestadoras de los servicios, al igual que las redes de alcantarillado conectadas con la red de la empresa prestadora del servicio público según el artículo 10 de la ley 66 de 1968. Si para el día señalado en el presente contrato para la entrega material del inmueble, las Empresas de energía eléctrica, agua y alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. Durante el plazo requerido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** para obtener la conexión definitiva de los servicios mencionados, asumirán **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** el costo del consumo estimado de los mismos, previamente acordado en el acta de entrega material del inmueble.

PARÁGRAFO 1°: En ningún caso será responsable **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, de las demoras en que puedan incurrir las Empresas en la instalación y mantenimiento de los servicios que aquellas prestan.

PARÁGRAFO 2°: **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, cancelarán de manera directa a **CODENSA S.A. E.S.P.**, el cargo por los derechos de conexión de energía eléctrica como requisito previo para la prestación del servicio público de energía, de acuerdo con el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1.997.

PARÁGRAFO 3°: En cuanto al servicio telefónico **EL PROMITENTE VENDEDOR** construirán los ductos y gestionará ante la empresa prestadora del servicio de telefonía la disponibilidad de la línea requerida para el inmueble objeto de este contrato, pero no se compromete a hacer las instalaciones internas exigidas por la empresa ni la instalación de la línea telefónica. **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, no serán responsable si la empresa pública prestadora del servicio de telefonía que se escoja no apruebe la solicitud o se demore haciendo el estudio de la misma, pues es esta empresa quien de manera unilateral determina la disponibilidad, asignación y adjudicación de las líneas telefónicas y el momento de su conexión.

PARÁGRAFO 4: En cuanto al servicio público de gas natural **EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, declaran conocer que este proyecto no cuenta con redes de gas natural domiciliario y su diseñado no contempla los requerimientos para dichas redes.

PARÁGRAFO 5°: A partir de la entrega material del inmueble, los cargos por consumo de los servicios públicos a que se refiere esta cláusula correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

PARÁGRAFO 6°: **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, conoce(mos) y acepta(mos) que el **PROYECTO 5220 LOFT**, cuenta con un esquema de seguridad, control de accesos de forma automatizada, quiere decir que se harán a través de herramientas tecnológicas como cámaras y alarmas (NO habrá servicio de vigilancia presencial) , para lo cual es necesario instalar en el inmueble, un video citófono para comunicarse con la cámara instalada en el acceso del proyecto para activar la apertura

y cierre de las puertas. Los costos de este aparato correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, el servicio de internet que se hace necesario para operar este sistema será cargado a los servicios de zonas comunes.

PARÁGRAFO 7°: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), conoce (mos) y acepta (mos) que el **PROYECTO 5220 LOFT**, contará con servidumbre y limitaciones a la propiedad, para permitir el ingreso de la red eléctrica de media tensión y la operación por parte del operador de energía ENEL (antes Codensa S.A. E.S.P); esta servidumbre quedará indicada en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La propiedad de los equipos será de Codensa S.A. E.S.P. Por consiguiente, los gastos que ocasione la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos están a cargo exclusivo de CODENSA S.A. E.S.P. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso, por concepto de los activos eléctricos aquí mencionados o por la servidumbre que será establecida en el RPH.

DÉCIMA SEGUNDA.- DESTINACIÓN: El inmueble objeto de este contrato sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. Esta destinación también obliga a los futuros adquirentes, arrendatarios y tenedores de estos bienes o derechos, a cualquier título. Todo lo anterior, de conformidad con lo establecido al respecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO: Las unidades de dominio privado del Sector Vivienda podrán ser destinadas a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística dando pleno cumplimiento a lo establecido en la Ley 300 de 1996, la Ley 1.101 de 2006, los Decretos 2.590 de 2009 y 4.933 de 2009 del Ministerio de Interior y de Justicia, 1.074 de 2015 y 229 de 2017 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y a la Ley 1.558 de 2012, así como a las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen. Además de las disposiciones que se establecieron en el reglamento de propiedad horizontal en el artículo 28, parágrafo 3, son de obligatorio cumplimiento para el Administrador Provisional o Definitivo y para los prestadores de servicios turísticos.

DÉCIMA TERCERA.- ARRAS: La suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total del inmueble, objeto del presente contrato, tienen el carácter de arras de retractación a las cuales le será aplicable lo dispuesto en los artículos 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de este contrato hasta la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades, según lo dispuesto en el artículo 1.860 del Código Civil. Si el total del importe de las arras aún no ha sido pagado por **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, se entenderá que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener el valor total de los recursos abonados, sin perjuicio que dicho monto sea completando en la medida en que **EL FIDEICOMISO** vaya recibiendo de parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** nuevas sumas de dinero como abono al precio de(l) (los) inmueble (s). Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de cobro de los recursos faltantes para completar el valor correspondiente a las arras indicado en la presente cláusula.

PARÁGRAFO: En caso de ocurrir retractación del presente contrato por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, este (a, os, as) autoriza(n) irrevocablemente a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que retengan y hagan íntegramente suyas las arras estipuladas y para

que enajenen libremente el (los) inmueble (s) objeto de este contrato, debiendo restituírle a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a partir que: I) EL PROMITENTE VENDEDOR reciban la notificación formal y por escrito por parte del PROMITENTE COMPRADOR y II) se haya vinculado un nuevo PROMITENTE COMPRADOR a la UNIDAD INMOBILIARIA y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al PROMITENTE COMPRADOR que desistió de su vinculación o que incumplió la PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez descontado el valor de las arras, sumas que no causarán intereses, ni corrección monetaria de ninguna naturaleza.

DÉCIMA CUARTA.- CESIÓN: La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato o de las obligaciones emanadas de la misma deberá ser sometida a estudio previo de LOS PROMITENTES VENDEDORES, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de LOS PROMITENTES VENDEDORES. En caso de silencio se entenderá negada. EL PROMITENTE VENDEDOR podrán ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará la notificación por escrito a EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

PARÁGRAFO 1°: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) se obliga(n) para con EL PROMITENTE VENDEDOR a reconocerle a estos últimos en caso en que ceda su posición contractual una comisión por valor del tres por ciento (3%) del inmueble. Esta comisión no opera en caso de que la cesión se efectúe al cónyuge, o personas que se encuentren dentro del segundo (2º) grado de consanguinidad o primer (1er.) grado de afinidad con EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).

PARÁGRAFO 2°: En caso de muerte de uno o algunos de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS) este contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna, pudiendo EL PROMITENTE VENDEDOR disponer del inmueble con toda libertad. EL PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220 LOFT, por instrucción de LOS PROMITENTES VENDEDORES, restituirá las sumas recibidas a cuenta del negocio en la proporción que le (s) corresponda (n) a EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) sobreviviente(s), sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que sea informada de la muerte de uno o algunos de EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) mediante la presentación del registro civil de defunción, certificación bancaria y copia de la (s) cédula (s) de ciudadanía. Por consiguiente, el PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220 LOFT, por instrucción de LOS PROMITENTES VENDEDORES, restituirá a quien(es) deba, las sumas recibidas a cuenta del negocio en la proporción restante que le(s) correspondía(n) a EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) fallecido(a)(s), sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que sea presentada la escritura pública y/o la sentencia judicial de sucesión.

DÉCIMA QUINTA.- GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Únicamente los gastos y derechos notariales del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán sufragados por partes iguales entre los

contratantes. Las copias, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente correspondientes a la Compraventa, así, como los gastos notariales el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente que ocasione la escritura pública de hipoteca que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** debe (n) constituir a favor de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** para garantizar el crédito y la posterior cancelación de la misma serán asumidos en su totalidad por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**. La retención en la fuente derivada de la venta, si hay lugar a ella y sin importar quién sea el agente retenedor, será pagada por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, así como lo serán todos los derechos notariales, el impuesto de registro y los derechos de registro causados por la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a favor de la entidad bancaria o financiera que se haya constituido.

DÉCIMA SEXTA.- CLÁUSULA PENAL: Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, en la suma equivalente al veinte por ciento (20%) sobre el valor del inmueble, suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el pago de esta suma de dinero y el cobro de la misma.

PARÁGRAFO: En el evento del incumplimiento por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, especialmente del pago oportuno de las cuotas del precio, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reservan el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes. A partir de la fecha en que **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sea(n) notificado(s) por escrito por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de esta resolución, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedarán facultado para enajenarle a terceras personas el inmueble objeto de este contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole devolver el saldo del precio recibido, si lo hay, a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, sin intereses ni corrección monetaria alguna, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir que se haya vinculado un nuevo **PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

DÉCIMA SEPTIMA.- PATRIMONIO DE FAMILIA: **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** constituirá (n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble prometido en venta, conforme establece el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, sujetándose al régimen del título II de la Ley 70 de 1.931 y al Artículo 38 de la Ley 3ª de 1991.

DÉCIMA OCTAVA.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para efectos previstos en Ley 258 de 1996 y Ley 854 de 2003, el inmueble (vivienda) prometido en venta **SI_ NO__** se somete a Afectación a vivienda Familiar. En el caso en que el inmueble (vivienda) sea sometido a Afectación a vivienda familiar, porque aplica la ley, por el estado civil de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE COMPRADOR (A, ES, AS)**, se someterá (n) a este gravamen. En el evento en que el inmueble no sea sometido a Afectación a vivienda

familiar, se requiere que el(la) cónyuge o compañero (a) permanente de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE COMPRADOR (A, ES, AS)**, comparezca personalmente o en su defecto mediante poder debidamente otorgado, para responder a dicha indagación y adicionalmente si es el caso, para la aceptación del gravamen hipotecario. En el evento en que, si quede sometido a Afectación a Vivienda Familiar, los derechos notariales, impuesto de registro y derechos de registro derivados de esta constitución correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE COMPRADOR (A, ES, AS)**.

DÉCIMA NOVENA.- DESENGLOBE CATASTRAL: Una vez terminado el proyecto en su totalidad, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, radicarán los documentos necesarios ante la entidad correspondiente, para llevar a cabo el des englobe catastral de cada uno de los inmuebles que lo conforman, sin que por esta razón **EL PROMITENTE VENDEDOR** asuman responsabilidad alguna derivada de la demora de esa autoridad en expedir las cédulas catastrales individuales a que se ha hecho mención y sin perjuicio de la obligación legal que le asiste a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente de darle aviso a las autoridades catastrales del sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal para que procedan a hacer este desenglobe, según lo ordenado entre otros por los artículos 50 y 65 de la Ley 1.579 de 2012.

VIGÉSIMA.- MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

VIGÉSIMA PRIMERA. -SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Cualquier controversia que surja entre las partes en razón de, entre otras, la celebración, existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente compraventa o de sus anexos suscritos entre las partes, o de cualquiera de los anexos correspondientes, con excepción de las obligaciones claras, expresas y exigibles consagradas en este contrato, deberán ser sometidas al mecanismo de arreglo directo, entre la partes por un período no inferior a treinta (30) días. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

PARÁGRAFO 1°: Las partes, declaran que conocen y aceptan que **EL FIDEICOMISO NO** hace parte dentro de la cláusula de solución de conflictos que arriba se constituye y que la misma aplica para **LOS PROMITENTES VENDEDORES, Y EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, dejando claro que los conflictos que pudieren surgir con **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO** se llevarán de acuerdo con las estipulaciones del Contrato Fiduciario.

PARÁGRAFO 2°: Con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsistan las diferencias, y hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio, las partes dedicarán un especial esmero en no revelar, directa o indirectamente a terceros o al público en general, los hechos o circunstancias que motivan las discrepancias, reservando esta información a las partes. En desarrollo de lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa, engañosa o parcial. La infracción de las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato, dando la posibilidad de reclamar los

perjuicios que se puedan causar con estas actuaciones.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- OBLIGACIONES EN CABEZA DE EL PROMITENTE VENDEDOR EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO: De manera especial **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, previamente identificados, se obligan en relación con el inmueble objeto de este contrato a: 1) Salir al saneamiento de lo prometido en venta por vicios de evicción y redhibitorios, según lo previsto por la ley. 2) Responder ante **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** por las garantías señaladas en el artículo 8° de la ley 1480 de 2011 esto es: por la calidad de los acabados y líneas vitales por un (1) año, por la estabilidad de la obra por diez (10) años y por la construcción y terminación del **PROYECTO 5220 LOFT**, por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna del inmueble objeto de esta promesa, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor.

VIGÉSIMA TERCERA.- MANIFESTACIONES: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), manifiesta expresamente:

Que conoce (n) la existencia del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** constitutivo del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220 LOFT** Propietario fiduciario del inmueble objeto del presente contrato y que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **PROYECTO 5220 LLOFT**, y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, cuya construcción, levantada por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, accederá al lote que integra el patrimonio autónomo.

1. Que debo(emos) encontrar(nos) plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de este contrato, para que la **FIDUCIARIA** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO** en calidad de tradente fiduciario pueda realizar la transferencia del inmueble que prometo adquirir mediante este documento.
2. Que conozco(emos) y acepto(amos) que se procederá a la escrituración del inmueble que prometo adquirir una vez haya(mos) cancelado el precio del mismo o bien garantizando el pago del saldo de la misma a través de una carta de aprobación del crédito.
3. Que conozco(emos) y acepto(amos) los planos, diseños, especificaciones técnicas, ubicación, etc. de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.

VIGESIMA CUARTA.- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos emanados de este contrato, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C., y manifiestan que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

EL PROMITENTES VENDEDOR:

VINCULO URBANO S.A.S

Dirección: CALLE 66 #11-50 Of. 504

Teléfono: 316 524 65 09

Correo electrónico: vinculourbanosas@gmail.com

EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS):

Dirección: xxxxxxxx
Teléfono: xxxxx
Correo electrónico: xxxxxxxx

VIGÉSIMA QUINTA.- FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión de la presente promesa de compraventa, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de **EL (LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente al(los) siguiente(s) correo(s) electrónico(s):

Correo No. 1: xxxxxx

EL (LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) acepta (n) y reconoce (n) como vinculante todos los documentos que haya firmado y tramitado desde el correo electrónico antes informado.

La firma electrónica contenida en este documento tiene la misma validez y efectos jurídicos de la firma manuscrita, de acuerdo a lo establecido en el Parágrafo del artículo 28 de la ley 527 de 1999, por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y las firmas digitales, y se establecen las entidades de certificación y se dictan otras disposiciones.

PARÁGRAFO: Será responsabilidad de cada parte poner en conocimiento de la o las otras cualquier cambio de dirección o teléfono para recibir notificaciones, con quince (15) días hábiles de antelación, aviso que se deberá dar por correo certificado o electrónico.

VIGÉSIMA SEXTA.- RADICACIÓN PERMISO DE VENTA: Se deja expresa constancia de que EL PROMITENTE VENDEDOR está plenamente facultada para suscribir esta promesa de compraventa toda vez que hizo la Radicación del permiso de ventas de que tratan entre otros los decretos nacionales 78 de 1987 y 19 de 2012, o cualquier norma que los adicione, modifique, reglamente, en la Secretaria de Habitación de Bogotá, Cundinamarca, según consta en el sello respectivo con el No. **XXX** de fecha **XXX(XX)** de **XXXXX (XX)** de **XXXX (XXX)**.

VIGÉSIMA SEPTIMA.- DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS: Con la suscripción del presente documento, **EL (LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** declaro(amos): (I) Que mis (nuestros) ingresos y así mismo los recursos con los que se va a pagar el inmueble que se pretende adquirir, no provienen, ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades de lavado de activos provenientes de éstas, o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo; y (II) Que no me (nos) encuentro (amos) con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurso(s) en una de las dos (2) categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) De igual manera **manifiesto(amos)** que la información aportada verbalmente y por escrito, relacionada con el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y

Financiación del Terrorismo es veraz y verificable y que en consecuencia me(nos) obligo(amos) a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de no ser cierta esta afirmación. Así mismo declaro(amos), conforme a lo anterior, que **será justa causa de terminación** de cualquier relación, vínculo, acuerdo o contrato que hubiere surgido entre las partes para la adquisición del inmueble que pretendo(emos) adquirir, mi (nuestra) inclusión, la de mis(nuestros) socios o administradores, en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso(s) de actividades de lavado de activos, sin que por este hecho pueda(podamos) reclamar indemnización ningún tipo de perjuicio y que responderé(emos) por los perjuicios que en virtud de tal inclusión hubiere(mos) podido causar.

VIGÉSIMA OCTAVA.- COMPROMISO ANTI-SOBORNO Y ANTICORRUPCIÓN: EL PROMITENTE COMPRADOR Y EL PROMITENTE VENDEDOR declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anticorrupción, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita ("Normas Anticorrupción del Sector Público"). Así mismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anticorrupción del Sector Privado").

En consideración de lo anterior, las partes se obligan a conocer y acatar las Normas Anticorrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anticorrupción a nivel local o internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en la presente cláusula constituirá causal de terminación inmediata del presente acuerdo sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna.

VIGÉSIMA NOVENA.- CUMPLIMIENTO SARLAFT: EL PROMITENTE COMPRADOR y LOS PROMITENTES VENDEDORES declaran que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declaran que la misma es veraz y verificable. **EL PROMITENTE COMPRADOR Y EL PROMITENTE VENDEDOR** se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas; en todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato **EL PROMITENTE COMPRADOR** o **EL PROMITENTE VENDEDOR** o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, o fuesen incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., cualquiera de **EL PROMITENTE COMPRADOR** o **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene derecho a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.

En señal de aceptación se firma el presente contrato en dos (2) copias del mismo tenor, de igual valor y contenido para cada una de las partes el XXXXXX (XX) de XXXX de 202X

LOS PROMITENTES VENDEDORES

JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS
C.C. No. 1.090.398.289 de CÚCUTA
Representante Legal VINCULO URBANO S.A.S
En calidad de FIDEICOMITENTE del PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220

EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)

XXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXX

**DECLARO CONOCER – PROYECTO EDIFICIO 5220 LOFT.
CONSTRUCTORA VINCULO URBANO SAS.**

Yo, (Nosotros) _____, actuando en nombre propio, ciudadano(a, os, as), Colombiano(a, os, as), mayor(es) de edad, domiciliado(a, os, as) en _____ e identificado (a, os, as) con la(s) Cédula(s) de Ciudadanía número(s) _____, expedida(s) en _____, de estado civil _____ (respectivamente), suscribo(imos) en mi (nuestra) calidad de Optante(s) comprador (es) del Proyecto de la referencia debidamente suscritos, manifiesto (amos) y declaro (amos) conocer y aceptar lo siguiente:

TIPOLOGÍA, PRECIO Y FORMA DE PAGO.

APARTAMENTO No: _____

ÁREA CONSTRUIDA: _____

ÁREA PRIVADA: _____

PRECIO: \$207.900.000* (DOSCIENTOS SIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE)*

El presente valor no incluye los gastos de notariado y de registro, intereses de subrogación ni pago del impuesto predial; así como tampoco incluye aquellos que se requieran para solicitud y legalización del crédito tales como, pero sin limitarse a estudio de crédito, estudios de títulos, pólizas, constitución de hipoteca.

*El valor total del inmueble en pesos, es un valor estimativo como la proyección de **150 SMMLV** vigentes al momento de la escrituración. **Se aclara que el valor final** será el resultado de multiplicar **150 por el valor del salario mínimo vigente** para la fecha en que se realice la escrituración.

LOTE DONDE SE DESARROLLA EL PROYECTO:

1. El **EDIFICIO 5220 LOFT** se desarrollará un lote de terreno, ubicado en el suelo de la ciudad de Bogotá, ubicado en la **Calle 52 No. 20 - 29** en el Barrio Alfonso López, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1323868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y Chip No. AAA0085DUJO.

EL EDIFICIO 5220 LOFT.

1. **EL EDIFICIO 5220 LOFT** es un proyecto de Apartamentos en un solo ambiente licenciados como **vivienda de interés social** con un valor **tope VIS de 150 SMMLV**; que se regula bajo las condiciones de la ley 1955 de 2019 y el decreto 1467 de 2019.
2. Se encuentra compuesto por **veinticuatro (24)** unidades de vivienda de interés social.
3. Las áreas comunes que se entregan con el proyecto son las siguientes: En primer piso, se ubicará el acceso peatonal, acceso vehicular, espacio de portería, espacio para sala de juntas, espacio de sala de trabajo individual, espacio de sala múltiple, cuatro (4) parqueaderos a nivel de uso comunal y cuarto de basuras. En el último piso, se desarrollará una terraza comunal transitable, con espacio para asador a carbón y espacio de esparcimiento y la zona de tanques de agua potable y bombas.
4. El Proyecto será sometido al régimen de **propiedad horizontal** que trata la ley 675 de 2001.
5. De acuerdo con la estratificación de la ciudad de Bogotá, el Proyecto es **estrato socioeconómico tres (3)**, el cual puede ser modificado por la autoridad municipal competente, sin que el constructor y/o el promotor tengan ninguna facultad para su determinación y/o modificación.
6. Las características de construcción del **EDIFICIO 5220 LOFT**, así como su diseño definitivo, desarrollo y construcción, sus especificaciones serán decididas exclusivamente por el desarrollador y/o constructor quien se

reserva el derecho de desarrollarlas en su totalidad o no si así lo considera pertinente, por razones de índole, técnicas, normativas o por razones de mercado.

- 7. Las unidades de vivienda que todavía no hayan sido separadas por terceros adquirentes podrán ser modificadas por el desarrollador y/o constructor, por motivos técnicos y/o arquitectónicos y/o comerciales, siempre y cuando las mismas se encuentren aprobadas por las autoridades municipales competentes.
- 8. Las zonas comunes del **EDIFICIO 5220 LOFT**, pueden variar debido a ajustes técnicos y a su proceso constructivo, conforme a las aprobaciones dadas por la curaduría urbana o competente.
- 9. El desarrollador y/o constructor podrá, si así lo considera pertinente realizar todas las modificaciones a los diseños, planos, áreas, localización, detalles constructivos, que requieran a lo largo de todo el proceso de ventas y de construcción del Edificio, como consecuencia directa de órdenes impartidas por la Curaduría competente en la expedición de la Licencia de Construcción y/o aprobación de planos de Propiedad Horizontal, en las diferentes Etapas, y velando porque los cambios que se hagan necesarios sean lo más armónicos con el proyecto inicial.
- 10. Los parqueaderos del proyecto estarán ubicados en el primer piso del edificio, serán bienes comunes para uso de todos los residentes y visitantes del Edificio, conforme a la reglamentación expedida para el efecto por los órganos de la administración competentes.
- 11. Los materiales de construcción de los bienes comunes y privados del Edificio pueden ser modificados por el desarrollador y/o constructor, por otros de similar o mejor calidad a los inicialmente propuestos.
- 12. El suministro de los servicios públicos del Edificio estará a cargo de las siguientes empresas, entidades exclusivamente responsables de la conexión, suministro y prestación de cada uno de los servicios públicos, sin que exista responsabilidad del desarrollador y/o constructor respecto a las demoras que se presenten por las citadas entidades:
 - Acueducto: Empresa de Acueducto de Bogotá EAB ESP.
 - Energía Eléctrica: Codensa S.A. E.S.P.
 - Recolección de Basuras: PROAMBIENTAL DISTRITO SAS ESP.
 - Alcantarillado de aguas lluvias y aguas negras: Empresa de Acueducto, alcantarillado de Bogotá EAB ESP.
- 13. En caso de demoras por la conexión, suministro y prestación de los servicios públicos, por parte de las entidades responsables de la conexión, el Proyecto podrá ser entregado con las conexiones provisionales.
- 14. El proyecto contará con servidumbre y limitaciones a la propiedad, para permitir el ingreso de la red eléctrica de media tensión y la operación por parte del operador de energía Codensa S.A. E.S.P; esta servidumbre quedará indicada en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La propiedad de los equipos será de Codensa S.A. E.S.P.
- 15. El material impreso y las piezas de publicidad que se encuentren exhibidas en redes sociales, sala de negocios y en la página web, es sólo una referencia, y por lo tanto, puede variar en su percepción y construcción final, razón por la cual, no constituyen oferta por parte del Desarrollador y/o Constructor.
- 16. El Proyecto contará con un esquema de seguridad, control de accesos y gestión de zonas de la copropiedad de forma automatizada, quiere decir que se harán a través de herramientas tecnológicas como cámaras y alarmas (No habrá servicio de vigilancia presencial), para lo cual es necesario instalar en el inmueble, un video citófono para comunicarse con la cámara instalada en el acceso del proyecto para activar la apertura y cierre de las puertas. Los costos de este aparato correrán por cuenta exclusiva de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), el servicio de internet que se hace necesario para operar este sistema, será cargado a los servicios de zonas comunes.

LAS ZONAS COMUNES ENTREGADAS.

1. Se realizará la entrega de 4 parqueaderos de uso común, los cuales serán manejados por la administración del edificio.
2. El proyecto contará con servidumbre y limitación a la propiedad, a cargo de la empresa de energía Enel-Codensa S.A. E.S.P.
3. En la parte posterior de la edificación, sobre la zona de aislamiento, se encontrará la zona de parqueaderos del edificio.
4. Los bienes comunes del **EDIFICIO 5220 LOFT** se entregan terminados, de acuerdo al Anexo de especificaciones, en él se incluyen las zonas comunes de primer piso, punto fijo, escaleras y terraza comunal. Los materiales de construcción de los bienes comunes y privados del Edificio, pueden ser modificados por el Desarrollador y/o Constructor, por otros de similar o mejor calidad a los inicialmente propuestos.
5. No se podrán solicitar al desarrollador y/o constructor modificaciones en las zonas de parqueaderos o bienes comunes de tipo estructural, de mampostería, hidrosanitarias, eléctricas y de acabados en general.

LA UNIDAD DE VIVIENDA.

1. Para la compra de la unidad de vivienda; podrán ser utilizados subsidios de vivienda otorgados por las cajas de compensación familiar siempre y cuando el cliente realice la verificación que aplica para vivienda que sea desarrollada en un solo ambiente (Monoespacio). El Constructor no puede garantizar que la Caja de Compensación acepte el desembolso del subsidio, por lo cual será responsabilidad del OPTANTE COMPRADOR.
2. Para la compra de la unidad de vivienda no podrán ser utilizados subsidios del gobierno tales como MI CASA YA o los que se encuentren vigentes al momento de la entrega.
3. Las unidades de vivienda ubicadas sobre fachada principal; es decir tipología A, B y C, Apto Tipo X01, X02, X03 tendrán vista a la Calle 52.
4. Las unidades de vivienda ubicadas sobre fachada posterior; es decir tipologías D, E y F, Apto Tipo X04, X05, X06 tendrán vista sobre el aislamiento posterior del edificio y la culata o parte posterior del edificio colindante.
5. La unidad de vivienda se entrega de acuerdo con las especificaciones técnicas y acabados que me(nos) fue(ron) dadas a conocer en la oficina del proyecto, todo de conformidad con los siguientes anexos: **Anexo 1: Especificaciones técnicas, Anexo 2: Planta de unidad**; que hacen parte integral del presente documento. No obstante, los materiales pueden ser modificados por el Desarrollador y/o Constructor, por otros de similar calidad, por lo tanto, las medidas, detalles de diseño, colores y especificaciones de materiales pueden variar respecto al producto final entregado, siempre y cuando el cambio no desmejore la calidad de las especificaciones, materiales y/o acabados.
6. La unidad de vivienda está compuesta por un solo espacio (Monoespacio).
7. Las unidades se entregan sin redes de gas natural y no se podrán instalar ni utilizar gasodomésticos. El calentador a instalar deberá ser eléctrico, así como la estufa. Manifiesto que conozco que el edificio no cuenta con redes de suministro o diseño para ventilación requeridas cuando se utiliza gas natural.
8. Las áreas de las unidades son aproximadas y pueden sufrir modificaciones. Las áreas definitivas serán las que resulten de la aprobación de la licencia de construcción.
9. La unidad se entrega en obra gris; con muros en bloque a la vista. No se entrega ningún acabado de ningún tipo tales como: pañete de muros interiores, aparatos sanitarios, aparato de lavamanos, puerta de baño, calentador eléctrico, puerta de baño, cargue de pisos, muebles de cocina, estufa, lavaplatos, mesones, cielo raso, mezcladores de agua.
10. El inmueble se entrega con puntos eléctricos e hidráulicos.
11. Cualquier modificación a realizar sobre los puntos eléctricos deberá ser verificada con la carga de protección del circuito en el tablero, sin superar los valores máximos normativos. Deberá ser verificado con el diseño general del edificio y cumplir con la normativa Retie.

- 12. No se aceptarán modificaciones de puntos hidrosanitarios, una vez se inicien las obras. Cualquier solicitud de modificación será verificada y deberá ser aprobada por el Constructor.
- 13. La unidad se entrega sin cielo raso; es decir, con la estructura y las tuberías hidráulicas y eléctricas a la vista.
- 14. Manifiesto que he(mos) entendido y que conozco(emos) y acepto (amos) la ubicación, especificaciones técnicas de construcción, área (tanto privada como construida) y distribución de las áreas comunes y de los espacios interiores de la unidad de vivienda que voy (vamos) a adquirir, dentro de los diferentes tipos de unidades de vivienda existentes en el Proyecto, todo de conformidad con los Anexos que hacen parte integral del presente documento.
- 15. No se pueden hacer modificaciones a las fachadas de las unidades de vivienda entregados por el Constructor, ni a los elementos privados que los conforman.
- 16. No se podrán solicitar al Desarrollador y/o Constructor modificaciones en las viviendas, parqueaderos o bienes comunes de tipo estructural, de mampostería, hidrosanitarias, eléctricas y de acabados en general.
- 17. Conozco (ceмос) Los materiales de construcción de la unidad de vivienda que voy (amos) a adquirir y de manera especial, acepto (amos) que el Desarrollador y/o Constructor que podrá si así lo considera pertinente, modificarlos por otros de igual o mejor calidad a los inicialmente propuestos.
- 18. A partir del día de la entrega de la unidad de vivienda al futuro propietario(s), quedan obligados a cancelar los gastos correspondientes a las expensas comunes (administración) estimado en un valor aproximado de nueve mil quinientos pesos moneda corriente (\$9.500,00) por metro cuadrado (M2) del área construida de la unidad de vivienda (sujeta a modificaciones por la Asamblea de Copropietarios). Este valor es solo una estimación inicial y dependerá de variables futuras.
- 19. CANCELAREMOS al Desarrollador y/o Constructor el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa de la unidad de vivienda, la suma correspondiente al impuesto predial del periodo comprendido entre la fecha de la firma de la Escritura Pública y el treinta y uno (31) de diciembre del mismo.
- 20. De acuerdo a lo establecido en el numeral 16 en lo referente AL PROYECTO, nos comprometemos a comprar e instalar por nuestra cuenta, un video citófono en el inmueble para comunicarse con la cámara instalada en el acceso del proyecto para activar la apertura y cierre de las puertas.

ORIGEN DE FONDOS

Con la firma del presente documento, certifico (amos): Que mis (nuestros) ingresos y así mismo los recursos con los que se va a pagar la unidad de vivienda que se pretende adquirir, no provienen, ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades de lavado de activos provenientes de éstas, o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo.

Conforme a lo anterior, declaro(amos) que será justa causal de terminación de este acuerdo o contrato que hubiere surgido con el Desarrollador y/o Constructor, el incumplimiento en la procedencia y origen lícito de los recursos aportados al proyecto, sin que por este hecho pueda(podamos) reclamar indemnización, ningún tipo de perjuicio y que responderé(mos) por los perjuicios que en virtud de tal inclusión hubiere(mos) podido causar en cabeza del Desarrollador y/o Constructor.

MANEJO DE DATOS

Con la firma del presente documento, autorizo(amos) para que **VINCULO URBANO SAS**, realice el tratamiento a los datos personales suministrados, y en tal sentido, declaro(amos): (i) Que la información que he(mos) suministrado es verídica, completa, actualizada y exacta; (ii) Que VINCULO URBANO SAS podrá realizar el tratamiento de mis (nuestros) datos personales de conformidad con lo establecido por la Ley Estatutaria 1581 de 2.012, el Decreto 1377 de 2.013 sobre protección de datos personales y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen; (iii) Que VINCULO URBANO SAS podrá hacer transferencia de mis (nuestros) datos personales suministrados a las personas y/o entidades que los requieran específicamente para cumplir el objeto de

la separación y posterior adquisición de la unidad de vivienda objeto de separación, tales como, pero sin limitarse a ellas: entidades bancarias y/o crediticias, entidades de pensiones y cesantías; (iv) Que tengo (emos) acceso a la política de tratamiento de datos personales de VINCULO URBANO SAS, publicada en su página web www.5220loft.com (v) o en caso de cualquier petición, queja o reclamo sobre el tratamiento de los datos personales, VINCULO URBANO SAS tiene habilitada la línea telefónica 316-5246509 y el correo electrónico vinculourbanosas@gmail.com, donde podré(emos) comunicarme (nos) directamente para tales efectos.

FORMA DE PAGO.

Por medio de la presente, se manifiesta que conozco (cemos), acepto (amos), me (nos) obligo (amos):

(i) Realizar todos los trámites necesarios para obtener la aprobación definitiva del crédito para vivienda por el valor requerido para el pago del precio de la unidad de vivienda; el cual deberá estar aprobado al momento de la Firma de la Promesa de Compraventa, la cual se realiza 12 meses previos a la entrega del Inmueble.

En desarrollo de esta gestión me (nos) obligo (amos) a **obtener de la entidad financiera la carta de APROBACIÓN DEL CRÉDITO** con vigencia mínima de 18 meses, para el día en que se deba suscribir el **Contrato de Promesa de Compraventa**, para lo cual iniciaré(emos) con las gestiones necesarias para tal efecto. En el evento que el Constructor y/o Desarrollador notifique la fecha de firma de la Promesa de Compraventa y EL OPTANTE no cuente con la carta de aprobación del Crédito; **se entenderá que existe desistimiento de mi parte** y en tal sentido será exigible la sanción por desistimiento establecida en el presente documento.

(ii) A cumplir estrictamente con mis (nuestras) diferentes obligaciones financieras y compromisos de pagos, de tal forma que los bancos de datos tales como CIFIN y DATACRÉDITO puedan siempre reportar mi (nuestro) buen comportamiento de pago.

(iii) A cancelar las sumas de dinero acordadas en el PRECIO Y FORMA DE PAGO, que se indicarán en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDUCIARIO**, en las fechas pactadas, depósitos que serán realizados directamente en la FIDUCIARIA COOMEVA S.A a través de la tarjeta de recaudo que sea entregada, una vez finalizada la vinculación o por medio de pago electrónico PSE. En caso de mora en 2 cuotas sucesivas, se entenderá que existe desistimiento de mi parte y en tal sentido será exigible la sanción por desistimiento establecida en el presente documento.

(iv) En caso de mora en las cuotas a pagar en virtud del Acuerdo de Vinculación suscrito, cancelaré (mos) el máximo interés autorizado por la Ley al momento del incumplimiento hasta un máximo de 60 días.

1. Cesantías: Debo (emos) tramitar el desembolso de las cesantías ante el respectivo Fondo de Cesantías, al día siguiente de firmar el presente documento, para lo cual debo(mos) dirigirme (nos) al Fondo de Cesantías, para solicitar el giro de los recursos, los cuales se consignarán en la cuenta de Fiduciaria Coomeva, con la tarjeta de recaudo asignada y entregada en la sala de negocios del proyecto.

2. Cuentas AFC y/o Pensiones Voluntarias: A tramitar los recursos consignados en a cuenta AFC y/o Pensiones Voluntarias, según sea el caso, en la respectiva entidad, con los documentos que sean entregados al momento de suscribir el Contrato de Promesa de Compraventa; consignar el respectivo cheque en la cuenta de Fiduciaria Coomeva o con la tarjeta de recaudo asignada y entregada en la sala de negocios del proyecto.

3. Para el Crédito Bancario:

- A no endeudarme (nos) de tal manera que mi capacidad de pago que se vea afectada para la respectiva aprobación del Crédito.
- No ser codeudor (es).
- No incurrir en mora con mi (nuestras) obligación (es) crediticias actuales.

- Iniciar con las gestiones pertinentes ante la entidad bancaria, para efectos de tener para el día de la firma del Contrato de Promesa de Compraventa la carta de aprobación del crédito.
- Asumiré (mos) y cancelaré (mos) al Constructor y/o Promotor, los gastos correspondientes a los intereses de subrogación equivalentes al uno punto tres por ciento (1.3%) mensual anticipado los cuales, se liquidarán desde el momento de la entrega de la unidad de vivienda hasta el día en que se desembolse el valor del crédito.
- Mantener la vigencia del crédito hipotecario solicitado por mí (nosotros), hasta el día en que se produzca el desembolso del mismo.
- No se aceptarán tramites de crédito bancario con el Fondo Nacional del Ahorro.

SANCIÓN POR DESISTIMIENTO DE LA COMPRA:

En caso de que el OPTANTE COMPRADOR decida desistir de la compra del inmueble, se aplicará una **cláusula de desistimiento correspondiente al 30%** del valor total del inmueble. Esto implica que, si El Optante ha realizado un aporte menor al 30% del valor total del inmueble, no se efectuará ninguna devolución y dicho aporte quedará como compensación. Si el Optante ha efectuado un aporte superior al 30% del valor total del inmueble, el Desarrollador retendrá el 30% del valor pactado del inmueble y devolverá el excedente al Optante en **un plazo de 20 días hábiles** a partir de la notificación escrita del desistimiento y remisión de los documentos solicitados por FIDUCIARIA COOMEVA S.A. Ambas partes reconocen y aceptan estos términos a la firma del presente documento.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

En el evento en que nos encontremos en la etapa de preventas y se acredite el cumplimiento a las condiciones para la entrega de los recursos establecidas en el Acuerdo de Vinculación o documento equivalente, asistiré (mos) para firmar el respectivo **Contrato de Promesa de Compraventa** en las oficinas del proyecto el día programado por el Desarrollador y/o Constructor con la carta de aprobación del crédito (si aplica), fecha que me será notificada con quince (15) días hábiles de anticipación.

En el evento en que en la fecha indicada noca suscriba(mos) el Contrato de Promesa de Compraventa, **se entenderá que existe desistimiento de mi parte** y en tal sentido será exigible la sanción por desistimiento establecida en el presente documento.

FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión al presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de EL (LA)(LOS)(LAS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente al(los) siguiente(s) correo(s) electrónico(s):

Correo No. 1 _____

Correo No. 2: _____

EL (LA)(LOS)(LAS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), acepta(n) y reconoce(n) como vinculante todos los documentos que haya firmado y tramitado desde el correo electrónico antes informado.

La firma electrónica contenida en este documento tiene la misma validez y efectos jurídicos de la firma manuscrita, de acuerdo a lo establecido en el Parágrafo del artículo 28 de la ley 527 de 1999, por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y las firmas digitales, y se establecen las entidades de certificación y se dictan otras disposiciones.

PARÁGRAFO: Será responsabilidad de cada parte poner en conocimiento de la o las otras cualquier cambio de

dirección o teléfono para recibir notificaciones, con quince (15) días hábiles de antelación, aviso que se deberá dar por correo certificado o electrónico

VIGENCIA:

El Presente **DECLARO CONOCER**, estará vigente hasta la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa en virtud de la cual se transfiera la unidad de vivienda objeto de negociación. Teniendo en cuenta lo anterior, desde la fecha de firma del Contrato de Promesa de Compraventa, los apartes del presente documento en los que se haga mención a la calidad de Optante Comprador, se entenderá que se hace referencia a la calidad de Promitente Comprador y serán aplicables las cláusulas y obligaciones pertinentes a la citada calidad.

PARÁGRAFO: Será responsabilidad de cada parte poner en conocimiento de la o las otras cualquier cambio de dirección o teléfono para recibir notificaciones, con quince (15) días hábiles de antelación, aviso que se deberá dar por correo certificado o electrónico.

Con la firma del presente DECLARO CONOCER para el proyecto inmobiliario EDIFICIO 5220 LOFT, declaro que he leído, comprendido y aceptado todas las condiciones y disposiciones contenidas en este documento. Además, me comprometo a cumplir con todas las obligaciones y responsabilidades establecidas en este contrato durante la ejecución del proyecto.

Se firma a los _____ días del mes de _____ del año _____.

OPTANTE COMPRADOR 1

OPTANTE COMPRADOR 2

Nombre:
CC.

Nombre:
CC.

CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR

VINCULO URBANO SAS. NIT. 901241993-0.
RL. JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO

----- () -----

FECHA DE OTORGAMIENTO: DE DE 20 _____

INMUEBLE: _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: _____

CÉDULA CATASTRAL NÚMERO: _____ (mayor extensión).-----

ACTO 1: CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$ _____ oo

ACREEDOR: -----

XXXXXXX S.A. identificado con NIT. _____

DEUDOR(ES): -----

FIDUCIARIA COOMEVA S.A., identificada con NIT. 900.978.303-9, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXXX, identificado con NIT.XXXXXXXXXX. -----

ACTO 2: COMPRAVENTA (ESTRATO _____) ----- \$ _____

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: -----

XXXXXXXXXX identificada NIT. XXXXXXXXX

FIDEICOMITENTE PROMOTOR: -----

XXXXXXXXXX identificada NIT. XXXXXXXXX

VENDEDOR- TRADENTE Y PROPIETARIO FIDUCIARIO: -----

FIDUCIARIA COOMEVA S.A., identificada con NIT. 900.978.303-9, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXXXXXX, identificado con NIT.XXXXXXXXXX. -----

COMPRADOR(ES):-----

_____, identificada con la Cédula de Ciudadanía Número

_____ expedida en _____:_____

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI _____ - NO _____

PATRIMONIO DE FAMILIA: SI _____ NO _____

En la Ciudad de _____, República de Colombia, a los _____ (_____) días del mes de _____ del año Dos Mil _____ (20____), ante el despacho de la Notaria _____ del Círculo de _____ a cargo de _____ Notario _____ de este círculo; se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: _____

_____ **PRIMER ACTO: CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA** _____

Compareció

_____ **SEGUNDO ACTO: COMPRAVENTA** _____

Compareció (eron): 1) _____, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____ quién actúa en calidad quien obra en nombre y representación legal de **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, en calidad de Representante Legal Suplente, sociedad identificada con NIT. 900.978.303-9, sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida a través de las escrituras públicas mil seiscientos setenta y uno (1.671) del veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaria Décimo octava (18) del Círculo Notarial de Cali, con domicilio principal en la misma ciudad, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, todo lo cual se acredita con los Certificados de la Superintendencia Financiera de Colombia y el de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documentos que presenta para agregar al protocolo y su contenido insertarlo en las copias

que de éste instrumento se expidan, sociedad que en la presente escritura actúa única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado "PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO xxxxxxxxxxx", identificado con NIT. xxxxxxxxxxx, constituido mediante _____ de fecha _____, contrato fiduciario a partir del cual se impartió a la FIDUCIARIA COOMEVA S.A., instrucción irrevocable de venta y transferencia del inmueble descrito en el presente instrumento público, quien en adelante se denominará EL VENDEDOR y/o PROPIETARIO FIDUCIARIO, adicionalmente comparece: 2) XXXXXXXXXXX, mayor de edad, domiciliada y residente en _____, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. _____ expedida en _____, quien actúa en su calidad de representante legal _____, identificada con NIT. _____, con domicilio principal en _____, legalmente constituida _____, el cual se anexa para su protocolización, quien para los efectos del presente instrumento se denominará y conocerá como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR; 3) XXXXXXXXXXX, mayor de edad, domiciliada y residente en _____, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. _____ expedida en _____, quien actúa en su calidad de representante legal _____, identificada con NIT. _____, con domicilio principal en _____, legalmente constituida _____, el cual se anexa para su protocolización, quien para los efectos del presente instrumento se denominará y conocerá como FIDEICOMITENTE PROMOTOR; 4) Y por otra parte _____, de nacionalidad Colombiana, mayor de edad, con domicilio en _____, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía Número _____ expedida en _____, de estado civil _____ con sociedad conyugal vigente, de actividad económica _____, actuando en su propio nombre, quien(es) para los efectos del

presente contrato se denominará(n) **EL(LA) COMPRADOR(A)**. _____

Los aquí comparecientes, han manifestado su voluntad de obligarse, a través del presente contrato de compraventa, el cual se registrá por las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se señalan a continuación: -

----- **CONSIDERACIONES** -----

PRIMERA.- LOS FIDEICOMITENTES están interesados en desarrollar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución de un **PROYECTO** de vivienda de interés social denominado **PROYECTO 5220 LOFT** ubicado en la Calle 52 #20-29 del Barrio Alfonso Lopez de la ciudad de Bogotá D.C. El área total donde se va a ejecutar el **PROYECTO** tiene una extensión de doscientos sesenta y nueve (269) metros cuadrados, el área total construida es de novecientos diecisiete punto noventa y siete (917.97) metros cuadrados aproximadamente. **EL PROYECTO** consiste en un edificio multifamiliar de vivienda de interés social conformado por VEINTI CUATRO (24) unidades de aparta estudios.

SEGUNDA.- Por medio de la Resolución _____ del _____ () de _____ de dos mil die _____ (20 _____) de la Curaduría Urbana _____ del _____ otorgó la Licencia de Construcción en la modalidad Obra Nueva para Vivienda de Interés Social (VIS) denominada **PROYECTO 5220 LOFT** a la sociedad _____ identificada con NIT. _____,

TERCERA.- Mediante escritura pública Nro. XXXX del día XX de XXXXXX de 202X, otorgada en la Notaria XXXXXX (XX) del Circulo de Bogotá D.C, se suscribió entre las sociedades **VINCULO URBANO S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, las señoras **MARTHA LUCIA BRUGOS DE NUÑEZ, LUISA NATALIA BURGOS DE SANCHEZ, CLAUDIA PATRICIA BURGOS AREVALO, ROSA HERSILIA AREVALO DE BURGOS**, constitutivo del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220 LOFT**, reglamentado mediante documento privado del _____ () de _____ de dos mil die _____ (20 _____), el cual tiene por objeto "_____"

CUARTA.- Mediante escritura pública Nro XXX del día XX de XXXXXXXXXXXX de 202X, otorgada en la Notaria XXXXXX (XX) del Circulo de Bogotá D.C, las señoras **MARTHA LUCIA BRUGOS DE NUÑEZ, LUISA NATALIA BURGOS DE SANCHEZ, CLAUDIA PATRICIA BURGOS AREVALO, ROSA HERSILIA AREVALO DE BURGOS** transfirió a **TÍTULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL** a la **FIDUCIARA COOMEVA S.A.** como vocera y administradora del "**PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO PROYECTO 5220 LOFT**", el derecho de dominio y de posesión real y material que tenía sobre los lotes identificados con folio de matrícula números. 50C-1323868, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.. _____

QUINTA: El desarrollo del proyecto **XXXXXX** será, única y exclusivamente, responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

SEXTA: Con la suscripción de la presente compraventa, la sociedad **XXXXXXXXXXXXXX**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y XXXXXXXXXXXX** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, reiteran a **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.** la instrucción impartida de suscribir como vocera y administradora fiduciaria del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO xxxxxxxxxxxx** en calidad de **VENDEDOR – TRADENTE Y PROPIETARIO FIDUCIARIO**, el presente contrato sobre la (las) unidad (es) inmobiliaria (s) resultante (s) del proyecto de Vivienda de Interés Social **XXXXX**.

SEPTIMA: EL **VENDEDOR – TRADENTE Y PROPIETARIO FIDUCIARIO-**, es decir el **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXX** cuyo vocero y administrador fiduciario es **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, celebra la presente transferencia en cumplimiento de la instrucción que en tal sentido impartió **LOS FIDEICOMITENTES** y

teniendo en cuenta la calidad de propietario del derecho de dominio del inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto de Vivienda de interés social denominado XXXXXXXX.

El presente contrato se registrará por las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO: EL VENDEDOR en calidad de tradente y propietario fiduciario transfiere, a título de venta real y efectiva, a EL(LA) COMPRADOR(A) y éste(éstos) a su vez compra(n) a aquél el pleno derecho de dominio y la posesión regular y pacífica que el primero tiene y ejerce junto con todos sus usos y anexidades sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y LINDEROS

Este Inmueble se identifica con el folio de Matrícula Inmobiliaria Número: _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXXXXXXX. Y en Catastro no ha habido la mutación correspondiente aún aparece la Cédula Catastral en **Mayor Extensión** con Número _____.

LINDEROS GENERALES DEL PROYECTO XXXXXXXX

Este predio se identifica con la Matrícula inmobiliaria número 50C-1323868, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.-----

PARÁGRAFO PRIMERO.- Cuerpo cierto: No obstante la mención de cabida y linderos el (los) inmueble(s) objeto de esta venta, se transferirá(n) como cuerpo cierto. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con el(los) plano(s) que se encuentra(n) protocolizado(s) en la Escritura Pública mediante la cual se sometió al

Régimen de Propiedad Horizontal el proyecto de Vivienda de interés social. _____

PARÁGRAFO SEGUNDO.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL

PROYECTO: El Proyecto fue sometido al régimen de propiedad horizontal o separada y su reglamento de copropiedad elevado a instrumento público, tal como consta en la Escritura Pública número _____ del _____ dos mil dieci_____ (20 _____), otorgada en la Notaría _____ del Círculo I _____, registrada entre otros en los folios de matrícula inmobiliaria Números _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Centro. _____

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA) COMPRADOR(A) queda(n) en todo sujeto(s) a dicho

reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere(n) el 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 al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, fijadas por sus Copropietarios y están obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar. _____

PARÁGRAFO CUARTO: El(los) inmueble(s) materia de este contrato, que se transfiere,

se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente que **EL(LA) COMPRADOR(A)** declara(n) conocer y aceptar. _____

SEGUNDA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN. La propiedad del terreno y de las construcciones

en él levantadas, que conforman el proyecto XXXXXXXX, radica actualmente en cabeza de la **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado "**PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXX** las señoras **MARTHA LUCIA BRUGOS DE NUÑEZ, LUISA NATALIA BURGOS DE**

SANCHEZ, CLAUDIA PATRICIA BURGOS AREVALO, ROSA HERSILIA AREVALO DE BURGOS, transfirió el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1323868 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., a título de adición en Fiducia Mercantil al **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 5220**, mediante escritura pública Nro. XXXXX otorgada en la Notaria XX del Circulo Notarial de Bogotá, el día XX de XXXXXX de 202X, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.-

La construcción del Proyecto de Vivienda de Interés Social XXXXXXXX se adelanta por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** con recursos del Patrimonio Autónomo que se conformó mediante la celebración del Contrato de Fiducia Mercantil antes mencionado provenientes de recursos propios del comprador(a).

PARÁGRAFO PRIMERO.- LICENCIA: El proyecto XXXXXXXX se construye con sustento Resolución _____ del _____ () de _____ de dos mil die _____ (20 _____) de la Curaduría Urbana _____ del _____ otorgó la Licencia de Construcción en la modalidad Obra Nueva para Vivienda de Interés Social (VIS) denominada PORYECTO 5220 a la sociedad _____ identificada con NIT. _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: El inmueble objeto de la presente transferencia será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. Se entiende que esta destinación específica también obliga a los futuros adquirentes o usuarios que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente adquiriera este(os) inmueble(s) por compra al **COMPRADOR** o a un tercero.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de _____ (\$oo M/L), cantidad que **EL(LA) COMPRADOR(A)** ha(n) pagado y pagará(n) así: _____

La suma de _____ (\$oo M/L), proveniente de recursos propios, los cuales fueron consignados por el **COMPRADOR(RA)** a favor del

"PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO xxxxxxxx", administrado por la FIDUCIARIA COOMEVA S.A., en la cuenta _____ del Banco _____ y que a la fecha el Patrimonio Autónomo confirma la entera satisfacción del mismo. _____

PARÁGRAFO PRIMERO: RENUNCIA AL EJERCICIO DE ACCIÓN RESOLUTORIA.- Las partes, es decir, **EL VENDEDOR EL TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO y EL COMPRADOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y FIDEICOMITENTE PROMOTOR y EL(LA) COMPRADOR(A)**, manifiestan su voluntad de renunciar al ejercicio de la acción derivada de la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del código civil y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble. _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) COMPARECIENTE(S), En cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, bajo la gravedad del juramento declara(n), que el precio incluido en el presente instrumento es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan facturado, convenido, pagado o recibido por fuera de los valores declarado en la presente cláusula _____

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA) COMPRADOR(A), de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara(mos) 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 desarrolla(mos) lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifican, adicionan o contemplan. _____

CUARTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN. EL VENDEDOR Y EL TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO garantiza que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) de su exclusiva y plena propiedad y posesión que no lo(s) ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre el (ellos) la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que lo(s) adquirió. **LOS**

FIDEICOMITENTES igualmente garantizan que no están embargados, que no hay pleitos pendientes sobre los mismos, que no pesan sobre ellos condiciones resolutorias, ni limitaciones al dominio diferentes de los que provienen del régimen de propiedad horizontal, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989. En todo caso, única, exclusiva y directamente la sociedad **XXXXXXXXXXXX**, en su calidad de **FIDEICOMITENTES** del patrimonio autónomo denominado "**PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXXXXXX**" como responsable del desarrollo del proyecto quien saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos del Código Civil.-----

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante lo anterior, corresponde el saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de los inmuebles resultantes del proyecto a los **FIDEICOMITENTES**, en los términos que establece la ley y de lo establecido en el Contrato de Fiducia que dio origen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXXXXXXXXXX**, obligándose a ello con la suscripción de este instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a solicitar ante la Oficina de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces, el desenglobe o individualización catastral del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera; una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que conforman el proyecto.

QUINTA: ENTREGA MATERIAL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** en la fecha estipulada en la Promesa de Compraventa (**XXX**) **A LAS NUEVE DE LA MAÑANA (9 A.M)** mediante **ACTA** e inventario detallado, una vez se efectúe el registro de la presente escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota D.C.

Convencionalmente quedan exonerados **LOS PROMITENTES VENEDORES** de hacer la entrega material, dentro del plazo atrás establecido, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material del inmueble objeto de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material, del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y un representante de **EL FIDEICOMITENTE**. En dicha acta se indicarán los detalles de simple acabado, es decir aquellos que no impidan habitar el inmueble, que sean susceptibles de ser corregidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, detalles que no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** ha recibido el inmueble objeto de la presente venta y que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y E FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se obligan a corregir los detalles relacionados en el acta. Harán parte integral de Acta las garantías de los proveedores y el "manual de operaciones" en el cual se encuentran las garantías ofrecidas por la constructora, los nombres e información de cada uno de los contratistas y proveedores, recomendaciones de mantenimiento y el procedimiento para solicitar eventuales posventas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada que impida ser habitado, éste se tendrá por entregado a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o donde éste señale.

PARAGRAFO TERCERO: No obstante el término convenido para la entrega, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del (los) inmueble(s) en la fecha

pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, o por razones de irregularidad en el suministro de insumos y equipos, sin que medie culpa o negligencia de parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y E FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para el efecto dicha sociedad, dará aviso a través de comunicación escrita dirigida a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en donde señalará la nueva fecha y hora de la entrega.

PARÁGRAFO CUARTO: La instalación del cableado telefónico de todos los puntos que conforman el inmueble, que se conectan al strip general de la acometida será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. La conexión de la línea telefónica así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO QUINTO: RENUNCIA AL EJERCICIO DE ACCIÓN RESOLUTORIA.- Las partes, es decir, **EL VENDEDOR EL TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO y EL COMPRADOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y FIDEICOMITENTE PROMOTOR y EL(LA) COMPRADOR(A)**, manifiestan su voluntad de renunciar al ejercicio de la acción derivada de la entrega.

SEXTA.- PAZ Y SALVO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE Y/O VENDEDOR transfiere el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones de todo orden, conforme a lo establecido en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989, al igual que cancelados los derechos de acometida de los servicios públicos. En consecuencia, serán de cargo de **EL (LA) COMPRADOR(A)** todo impuesto, tasa, contribución y valorización ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar al (los) inmueble(s) a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de Compraventa. ———

PARÁGRAFO PRIMERO: Son de cargo de **EL(LA) COMPRADOR(A)** a partir de la suscripción de la presente escritura pública, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al

mantenimiento y uso del (los) inmueble(s) objeto de este contrato. _____

SÉPTIMA.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O EL VENDEDOR pagará a las empresas de energía, acueducto y alcantarillado y gas los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos pero no se hace responsable de reajustes posteriores. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE** se compromete a entregar el (los) inmueble(s) dotados de los servicios públicos antes señalados.

OCTAVA: GASTOS. EL VENDEDOR cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que cause el contrato de compraventa contenido en la presente Escritura Pública; el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el ciento por ciento (100%) del impuesto de registro y derechos de inscripción de la presente Escritura Pública de Compraventa, serán asumidos por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**; y adicionalmente el cien por ciento (100%) de los gastos notariales que correspondan a afectación de patrimonio de familia de ser el caso.

NOVENA: ACEPTACIÓN DE VIVIENDA: EL(LA) COMPRADOR(A) y beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, declaran haber recibido a entera satisfacción el inmueble con las especificaciones contempladas en la presente escritura, con todos sus servicios públicos debidamente legalizados y puestos en funcionamiento. _____

DÉCIMA: PERMISO DE ENAJENACIÓN. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR dejan constancia que los documentos para el permiso de enajenación de "xxxxxxxxxxxx", P fueron radicados en la Secretaria de Habitat de Bogota, quien expidió CERTIFICACIÓN DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS de fecha _____ () de _____ de _____ (20____) para adelantar actividades de enajenación de una torre de aparta estudios de _____, la cual se protocoliza con este público instrumento; de acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2.005 y el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 y demás normas reglamentarias. _____

DECIMA PRIMERA: Con la suscripción del presente contrato, **EL(LA) COMPRADOR(A)**, el **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE 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 las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL(LA) COMPRADOR(A)** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el _____ de _____ de dos mil _____ (____), a los cuales se les da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. _____

DÉCIMA SEGUNDA: Se presenta para su protocolización el siguiente documento: Certificado de Estratificación, expedido con fecha ____ - de ____ de ____ por la Secretaria de _____, según el cual **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "xxxxxxxxx"** se encuentra clasificado en el ESTRATO _____.

DÉCIMA TERCERA> Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que **EL COMPRADOR(ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de lo(s) inmueble(s) objeto de este contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y que, igualmente, las garantías otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al (los) inmueble(s) que no hayan sido efectuadas por ellos mismos.

DÉCIMA CUARTA: De manera especial **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, previamente identificados, se obligan en relación con el inmueble objeto de este contrato a: 1) Salir al saneamiento de lo prometido en venta por vicios de evicción y redhibitorios, según lo previsto por la ley. 2) Responder ante **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** por las garantías señaladas en el artículo 8° de la ley 1480 de

2011 esto es: por la calidad de los acabados y líneas vitales por un (1) año, por la estabilidad de la obra por diez (10) años y por la construcción y terminación del PROYECTO 5220 LOFT, por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna del inmueble objeto de esta escritura, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor.

DÉCIMA QUINTA: SERVICIOS PÚBLICOS: Todas las obras que sean necesarias para la instalación de las redes y acometidas de servicios públicos serán realizadas y canceladas por **LOS PROMITENTES VENEDORES**. El pago del valor de las liquidaciones a que haya lugar para lograr la instalación y conexión de los servicios públicos para el inmueble objeto de este contrato (medidores) serán asumidos por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

La entrega material del inmueble se hará con los servicios públicos domiciliarios definitivos de energía eléctrica, agua, con su acueducto en funcionamiento y su respectivo medidor, por parte de las correspondientes empresas prestadoras de los servicios, al igual que las redes de alcantarillado conectadas con la red de la empresa prestadora del servicio público. Si para el día señalado en el presente contrato para la entrega material del inmueble, las Empresas de energía eléctrica, agua y alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. Durante el plazo requerido por **LOS PROMITENTES VENEDORES** para obtener la conexión definitiva de los servicios mencionados, asumirán **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** el costo del consumo estimado de los mismos, previamente acordado en el acta de entrega material del inmueble.

Presente(s) _____ mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(s) con cédula (s) de ciudadanía número(s) _____ expedidas en

_____ respectivamente, en su calidad de **COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que:

- a) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se les hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción.
- b) Que ha(n) pagado y pagará(n) el precio de lo que compra(n) en la forma pactada en esta escritura. -----
- c) Declara(n) conocer la escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal, por medio de la cual se constituyó la **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL xxxxxxxx**, y se obliga a cumplir las normas que lo rigen.
- d) **AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: EL/LOS COMPRADORES** manifiestan bajo la gravedad de juramento que de acuerdo con lo establecido en el artículos 2 y 9 de la ley 258 del 17 de enero de 1996 y considerando que **EL COMPRADOR** tiene en la actualidad vigente estado civil: _____ y no poseen otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, declara que **SI CONSTITUYE AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** sobre el inmueble que por éste instrumento adquiere, descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera de este mismo instrumento público.-----
- e) Acepta (n) recibir real y materialmente el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato en la fecha señalada en la presente escritura renunciando expresamente a la condición resolutoria que de ello pudiera derivarse y en consecuencia suscribirá (n) la respectiva acta de entrega. Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no se presentare(n) a recibir el (los) inmueble(s) o se negare(n) a firmar el acta, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** podrá darlo (s) por entregado(s), suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acrediten el hecho de la entrega, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** que justifiquen la no comparecencia para recibir.

f) Conoce(n) y acepta(n) que a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble.

g) Acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para efectuar los arreglos del inmueble que hayan sido registrados en el Acta de Entrega.

h) Se obliga (n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obtención de licencias y/o permisos, obras y construcción de los inmuebles que integran el proyecto de Vivienda de Interés Social **XXXXXXXX** tanto actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que se haya enajenado la última unidad privada del proyecto de Vivienda de Interés Social **XXXXXXXX**.

i) Conoce(n) y acepta(n), que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** tienen toda la autonomía temporal de imponer provisionalmente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo con su construcción.

j) Suscribe(n) el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.** no participa en el desarrollo del proyecto de Vivienda de Interés Social **XXXXXX**, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo la mencionada Urbanización, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material de los inmuebles objeto de esta compraventa no corresponden a **LA FIDUCIARIA**, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. **LA FIDUCIARIA** en su condición de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO xxxxxxxx** y en desarrollo del

objeto del contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del citado patrimonio autónomo inmobiliario administra los recursos vinculados al proyecto de vivienda de Interés Social denominado XXXXXXXXX permite a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el desarrollo del citado proyecto en el bien inmueble propiedad del patrimonio autónomo y transfiere las unidades resultantes del mismo a los adquirentes en su calidad de propietario fiduciario.

k) Que serán de su cargo los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden la Nación y/o el Municipio a partir de la fecha

l) Declara a paz y salvo a **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXXX** por todo concepto relacionado con la celebración del presente contrato y la ejecución del contrato de Fiducia que originó la constitución del **PATRIMONIO AUTONOMO**.

m) **CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE:** EL/LOS **COMPRADORES** manifiesta(n): Que de acuerdo con lo establecido en el artículo nueve (9) de la ley 1537 de 2012 y el decreto 1077 de 2015, constituye **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera del Acto No. 1 de este mismo instrumento público, a favor suyo de _____, y de los hijos que llegare(n) a tener, patrimonio de familia inembargable que se registrá para todos los efectos legales por la citada norma. _____

XXXXXXXXXXXX, mayor de edad, domiciliada y residente en _____, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. _____ expedida en _____, quien actúa en su calidad de representante legal _____, identificada con NIT. _____, con domicilio principal en _____, legalmente constituida _____, el cual se anexa para su protocolización, quien para los efectos del presente instrumento se denominará y conocerá como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR; XXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliada y residente en _____, identificada con la Cédula de Ciudadanía No.

_____ expedida en _____, quien actúa en su calidad de representante legal _____, identificada con NIT. _____, con domicilio principal en _____, legalmente constituida _____, el cual se anexa para su protocolización, quien para los efectos del presente instrumento se denominará y conocerá como **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, por el presente escrito y en la calidad citada manifiesta que acepta y conoce las obligaciones que a su cargo se desprenden de este contrato, asumiendo entre otras las siguientes:

1. Que acepta la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa firmada por FIDUCIARIA COOMEVA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXX**. _____
2. Salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de lo vendido por este contrato, en los términos de ley. _____
- 3 Responder ante **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la construcción y terminación del conjunto, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la entrega material de los inmuebles, por la estabilidad de la obra y en general por todas las obligaciones que se deriven de la construcción.
4. Desenglobar los inmuebles objeto del presente contrato ante la Oficina de Catastro, una vez se haya enajenado la última unidad del XXXXXXXXXX.
5. Se obliga a subsanar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, los posibles defectos u omisiones que se presentaron al momento de la entrega material de los inmuebles objeto de este contrato y que consten en la respectiva acta.
6. Se obliga a realizar los trámites necesarios para registrar la presente escritura pública otorgada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ de hacer seguimiento de dicho trámite, en el evento en que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sea quien adelante el mismo.

7. Declara indemne a **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del patrimonio autónomo denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXX** por cualquier reclamo derivado de la calidad de la construcción del proyecto.

.....**HASTA AQUÍ LA MINUTA REVISADA**.....

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

TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO,

C.C. No. _____

Dirección: _____

Tel. No. _____

Actividad Económica: Sociedad Servicios Financieros

Apoderada Especial de **FIDUCIARIA COOMEVA S.A** vocera y administradora del

PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXX

NIT. XXXXXXXXXXXXX

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

C.C.No. _____ de _____

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR

C.C.No. _____ de _____

EL(LA) COMPRADOR(A)

C.C.No. _____ de _____

EL NOTARIO



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

188

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN: **lunes, 30 de septiembre de 2024**
SOLICITANTE: **VINCULO URBANO SAS**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	5220 LOFT		
DIRECCIÓN:	CALLE 52 #20-29		
APARTAMENTOS:	24	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):			269 m²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):			3.231.798 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			918 m²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			3.519.030 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 870.000	948.053 \$/m²	26,9%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 2.009.000	2.189.240 \$/m²	62,2%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 263.683	287.340 \$/m²	8,2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 26.995	29.417 \$/m²	0,8%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 59.630	64.980 \$/m²	1,8%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 3.229.308	3.519.030 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 5.145.300	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1.915.992	37,2%
----------------------------	---------------------	------------------------	---------------------	--------------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 870.000	26,9%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 316.966	9,8%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 2.042.342	63,2%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 3.229.308	100%

FILA VALIDACIÓN

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

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

Jeapriwala



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
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: 5220 LOFT
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 24
 DIRECCIÓN: CALLE 52 #20-29
 CONSTRUCTORA: VINCULO URBANO SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 31/10/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____

SI NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

SI NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

SI NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

SI NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

SI NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

SI NO

Seleccione de que tipos:

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

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

CIMENTACIÓN TIPO PLACA PILOTE, COMPUESTA POR PLACA ALOIGERADA DE 62 CM DE ESPESOR, CON TORTA SUPERIOR

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES DE 30 CM DE DIAMETRO, SISTEMA TORNILLO A 24 METROS DE PROFUNDIDAD

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

ESTRUCTURA EN VIGAS Y COLUMNAS, SISTEMA TRADICIONAL APORTICADO

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA SI NO Tipo de ladrillo y localización:

MUROS EN FACHADA PRINCIPAL DE ACUERDO A DISEÑO ARQUITECTONICO, COLORES POR DEFINIR

2.10.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:

BLOQUE N°4 EN ZONAS SOCIALES Y APARTAMENTOS. APTOS SE ENTREGAN EN OBRA NEGRA

2.10.3. OTRAS DIVISIONES SI NO Tipo de división y localización:

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:

PAÑETES EN FACHADAS, MUROS INTERIORES DE ZONAS COMUNES Y PUNTO FIJO. APARTAMENTOS NO SE ENTREGAN PAÑETADOS. SE ENTREGA EN OBRA NEGRA

2.12. VENTANERÍA

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

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

Espesor del vidrio: _____

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

PISOS EN CERAMICA O MATERIAL SIMILAR DE COLOR GRIS CLARO

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde SI NO Porcentaje del área de cubierta útil: _____

CUBIERTA DEL PROYECTO TRANSITABLE, IMPERMEABILIZACIÓN CON MANTO Y ENCHAPE SOBRE MATERIAL

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS EN CONCRETO A LA VISTA. MUROS DE ESCALERAS EN CONCRETO

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

CERRAMIENTO CON ALTURA DE 1,6 METROS Y LONGITUD DE 13 METROS

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

N.A

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"
 SI NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?
 SI NO

4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE SI NO
- 4.9.2. ENCLAPE PISO SI NO
- 4.9.3. ENCLAPE 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. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA SI NO

Características:

- ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

Detalle del consumo Litros por Descarga: _____
 Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____
 Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____
 Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: _____

4.10. ILUMINACION

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

Características:

- ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

Temporizador SI NO Sensor SI NO
 Temporizador SI NO Sensor SI NO
 Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del REIPLAP 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

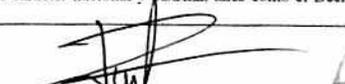
Características:

- ENTREGA DE ESPACIOS SIN CUMPLIMIENTO DE NORMA
- ENTREGA DE ESPACIOS SIN CUMPLIMIENTO DE NORMA
- ENTREGA DE ESPACIOS SIN CUMPLIMIENTO DE NORMA

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

209

Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 1		No DE RADICACIÓN 11001-1-23-1420	PÁGINA 1	C1 CURADURÍA URBANA 1
Modificación de Licencia Vigente No. 11001-1-24-0923		FECHA DE RADICACIÓN 22-12-2023		
Modifica Licencia No. 11001-2-23-0627 Expedida: 23-Ene-23 Ejecutoriada 06-Feb-23 Vigencia 06-Feb-26				
FECHA DE EXPEDICIÓN 13 JUN 2024	FECHA DE EJECUTORIA 24 JUN 2024	RADICACIÓN DEBIDA FORMA 22-12-2023		
Dirección: CL 52 20 20(ACTUAL)				

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C. Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 057 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada.

RESUELVE

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) QUE CONSISTE EN EL REDISEÑO DE LA EDIFICACIÓN APROBADA EN GESTIÓN ANTERIOR Y ADICIÓN DE ÁREA CONSTRUIDA. EL PROYECTO FINAL CORRESPONDE A UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN CINCO (5) PISOS INCLUIDO UNO (1) NO HABITABLE, DESTINADO A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL, PARA VEINTICUATRO (24) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), SE PREVEN TRES (3) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, UNO (1) PARA VISITANTES HABITADO PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y DOS (2) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en las direcciones CL 52 20 29 con CHIP AAA00050070 y matriculas (s) inmobiliarias (s) 50C1327068 en el lote 17 (CAT), manzana 13 (CAR) de la urbanización ALFONSO LOPEZ (Localidad TELISQAUILLO). Titular(es) BURGOS AREVALO CLAUDIA PATRICIA (CC/NIT 51761600) / BURGOS AREVALO CONSTANZA HELENA (CC/NIT 51597648) / BURGOS DE HÚÑEZ MARTHA LUCÍA (CC/NIT 41671426) / BURGOS SANCHEZ LUISA NATALIA (CC/NIT 1069725810) / AREVALO DE BURGOS ROSA HERSILIA (CC/NIT 20223552). Constructor Responsable URIBE GRANADOS JUAN FERNANDO C.C. 1090398289 Mat. 25202217658 CHD

1. MARCO NORMATIVO			
a. ÁREA ACTIVIDAD	UPZ No 100 (GALERÍAS)	SEC. NORM. 5 USOS URBANÍSTICOS	A
b. TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN	i. ZONA	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
1.2 ZN RIESGO	ii. Remoción en Masa NO	h. MODALIDAD	DENSIFICACIÓN MODERADA
	iii. Inundación NO	i.3 MICRO-ZONIFICACIÓN	ALUVIAL 100

1.2 ANTECEDENTES			
No. Licencia Anterior	11001-2-23-0627	Fecha Expedición	2023-01-23
Referencia Radicación	11001-2-22-0928		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO			
2.1 USOS	DESCRIPCIÓN USO	2.2 ESTACIONAMIENTOS	Sec. demanda B Sistema Loteo Individual
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	PRIVES VIS-PUB BICICL.	Estrato 3
	Destinación VIS	ESCALA NO APLICA UNID 24	
Jacos específicos	VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS)		

3. CUADRO DE ÁREAS									
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO	STUDIO 32-28								
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 ÁREAS CONSTR.	Otra Nueva	Reconocim.	Ampiación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL INTERVENIDO
LOTE	269.20	VIVIENDA 0.00	0.00	401.25	401.25	0.00	516.72	0.00	917.97
SOTANOS	0.00	COMERCIO 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	OFICINAS / SERVIC. 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	177.30	INSTIT. EDUCAC. 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	740.67	INDUSTRIA 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	917.97	TOTAL INTERVENIDO 0.00	0.00	401.25	401.25	0.00	516.72	0.00	917.97
LIBRE PRIMER PISO	91.50	GESTION ANTERIOR 516.72		N/A		N/A	METROS CERRAMIENTOS		42.10

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEMENTOS PÚBLICOS		
a. No. PISOS HABITABLES	4		a. TIPOLOGÍA		CONTINUA		b. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	14.95		b. AISLAMIENTO		Mts	NIVEL	3.50 MTS POR CL 52 (G.A)		
c. SOTANOS	NO		c. LATERAL 2		N.A.	N.A.	N.A.		
d. SEMISOTANO	NO		d. LATERAL 2		N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	1		e. POSTERIOR 2		5.00	TERRENO	Altura 1.60 - Longitud 17.50		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		f. ENTRE EDIFICACIONES		N.A.	N.A.	c. VOLADIZO		
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI		g. EMPATES PATIO		N.A.	N.A.	0.60 MTS POR CL 52		
h. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO		g. OTROS		N.A.	N.A.	N.A.		
i. COEF. DE OCUPACIÓN	0.66		4.5 ESTRUCTURAS						
j. PISOS DE CONSTRUCCIÓN	2.24		a. TIPO DE CIMENTACIÓN		PLACA CIMENTACIÓN - PILOTES PRECAVADOS		d. RETROCESOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA		PORTICOS MUROS CONCRETO REFORZADO (DMO)		DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACIÓN	Mts	%	c. MÉTODO DE DISEÑO		RESISTENCIA ÚLTIMA BAJO		N.A.		
VERDES Y RECR.	147.17	102.20	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		ANÁLISIS DINÁMICO ELÁSTICO (MODAL)		N.A.: No aplica. G.A. "Gestor(es) anterior(es)"		
SERVICIOS COMUNALES	32.11	22.30	e. ANÁLISIS SÍSMICO		GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACIÓN NORMAL		EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta		
ESTACIONAMIENTOS	N.A.	N.A.	f. REVISOR EXTERNO INDEP.		SI				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTÓNICOS (6) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CÁLCULO (2) / PLANOS ESTRUCTURALES (14) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

6. PRECISIONES

1. EL ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN RESOLUCIÓN 4839 DE 2022 EXPEDIDA POR DAECO, POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZÓ ACTUALIZACIÓN DE LINDEROS. 2. EN MATERIA DE PLUSVALÍA LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 2 DEL PARÁGRAFO 3 DEL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 2218 DE 2015 QUE SEÑALA QUE: "... En trámites de modificación de licencia vigente no se exigirá el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirven de base para su expedición". 3. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL NUMERAL 10.2 DEL ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 203 DE 2023 Y REGLAMENTACIÓN QUE SE EXPIDA SOBRE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LOS ANDENES, ASÍ COMO LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 145 DEL DECRETO 555 DE 2021. 4. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AÉREAS ELÉCTRICAS Y DE TELÉFONOS (RETE). 5. DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 361 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. 6. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006 SE PREVE EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA UNA (1) UNIDAD DE VIVIENDA PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD. 7. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TÉCNICO SEGÚN TÍTULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPÍTULO A.9. TÍTULOS J-K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015 Y TÍTULO II NSR10. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO NELSON FERNANDO RODRIGUEZ VÁSQUEZ.

VIGENCIA Y PRORROGA. LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TÉRMINOS DE LA LICENCIA N° 11001-2-23-0627

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su radicación.

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Edificación Lic. Urb. Arq.	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Jurídico	Firma Curadora
<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>

	Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN	No DE RADICACION	PÁGINA
	Curadora urbana 1	11001-1-23-1420	2
Modificación de Licencia Vigente No.		FECHA DE RADICACION	
11001-1-24-0923		22-Dec-2023	
Modifica Licencia Vigente. 11001-2-23-0627 Expedida: 23-Ene-23 Ejecutoriada: 06-Feb-23 Vigencia: 06-Feb-26		CATEGORÍA III	
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA		
13 JUN 2024	24 JUN 2024		
Dirección: CL 52 20 29(ACTUAL)			

7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS					
IMPUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	24320002510	2024-06-07	2024-06-07	917 97	\$0.00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere. 6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. 7. Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. 11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias. 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visual para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017). 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. 19. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. 20. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya. 21. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delimitación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 22. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIIE). 25. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

710

	CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-22-0998	1
Acto Administrativo No.		11001-2-23-0627		
EXPEDICIÓN	EJECUTORIA	VIGENCIA	FECHA DE RADICACIÓN	
23 ENE 2023	06 FEB 2023	06 FEB 2026	08-jul.-2022	
			CATEGORÍA: III	

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1788 de 2021 y Decreto Distrital 389 de 2021 RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 52.20.29 con Chip(s) AAA0085DLTO Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C132388, estrato 3, Número de Manzana Catastral 013 y lote(s) de manzana catastral 017, Manzana Urbanística 13 del Lote Urbanístico 17, de la urbanización ALFONSO LOPEZ (Localidad Teusaquillo), para el PROYECTO "STUDIO 52-20, el cual se desarrolla en una edificación de 3 pisos, el primero destinado a parqueaderos y zonas comunes, para 4 unidades de vivienda (V10), con 2 cupos de parqueo de residentes, 1 cupo para visitantes que tiene dimensiones para personas con movilidad reducida y 2 cupos para bicicletas. Titular(es): BURGOS SANCHEZ LUISA NATALIA con CC-1089728911 / BURGOS DE NUÑEZ MARTHA LUCIA con CC-41671426 / AREVALO DE BURGOS ROSA HERSELIA con CC-21223552 / BURGOS DE AREVALO CLAUDIA PATRICIA con CC-51761880 / BURGOS AREVALO CONSTANZA HELENA con CC-51597648. Constructor responsable: URIBE GRANADOS JUAN FERNANDO con CC-1090398289 Mat: 25202-237658. Características básicas:

1.1 POT-UPZ				a. UPZ No: 100 (Galerías), Decr. 0251 DE 2003 / 0621 DE 2006	b. SECTOR NORMATIVO: 5	c. USOS: I	d. EDIFIC.: A
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS				
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA				
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO				
	d. Encharcamiento: Baja	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarillón: NO				
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: ALUVIAL-100						

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							
2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA: B
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4 ESTRATO: 3
Vivienda Multifamiliar	VIS	No Aplica	4	2	1	2	
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:			4	2	1	2

3. CUADRO DE ÁREAS													
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:			STUDIO 52-20				ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:				1		
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO			3.3 AREAS CONSTR.			Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento	TOTAL
LOTE	271.32	VIVIENDA	516.72	0.00	0.00	516.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	516.72	
SOTANO (S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SEMISOTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO	178.74	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	337.98	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	516.72	TOTAL INTERVENIDO	516.72	0.00	0.00	516.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	516.72	
LIBRE PRIMER PISO	92.58	GESTION ANTERIOR				0.00						DEMOLICIÓN TOTAL: 319.70	
			TOTAL CONSTRUIDO			516.72 M. LINEALES DE CERRAMIENTO:							

4. EDIFICABILIDAD												
4.1 VOLUMETRIA				4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO				
a. No PISOS HABITABLES	2	a. TIPOLOGIA		CONTINUA		a. ANTEJARDÍN						
b. ALTURA MAX EN METROS	9.15	b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	3.50 mts por CL 52						
c. SOTANOS	0	LATERAL				0						
d. SEMISOTANO	0	LATERAL				b. CERRAMIENTO						
e. No. EDIFICIOS	1	POSTERIOR		5.00	T	No aplica						
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR				c. VOLADIZO						
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	SI	ENTRE EDIFICACIONE				0,00 mts por CL 52						
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	PATIOS				0						
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.65	4.5 ESTRUCTURAS				d. RETROCESOS					HOLOGRAMA	
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.92	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA - PILOTES			h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS						
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORTICOS EN CONCRETO DMO			0				
DESTINACIÓN	%	Mts	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última								
ZONAS RECREATIVAS	NO SE EXIG	0	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo								
SERVICIOS COMUNALES	NO SE EXIG	0	e. ANALISIS SÍSMICO	Fuerza horizontal equivalente								
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO SE EXIG											

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (5) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (10)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CORRESPONDEN CON LOS REGISTRADOS EN LOS TITULOS DE PROPIEDAD; SIN EMBARGO EL PROYECTO SE INSCRIBE DENTRO DE LOS LINDEROS DE LA CARTOGRAFIA OFICIAL (MANZANA CATASTRAL)... REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1786 DEL 13 DE JULIO DE 2016, NBR-10 TITULO I Y DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

SEGÚN LA UPZ 100 - GALERÍAS, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALÍA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	FIRMA CURADOR
Martha Carrillo T P 73 160	Luis Enrique Sanchez Ruiz M P 250730572010	Catherine Daly M P 250730572010	

	CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-22-0998	2
Acto Administrativo No.		11001-2-23-0627		FECHA DE RADICACIÓN
FECHA DE EXPEDICIÓN: 23 ENE 2023		FECHA DE EJECUTORIA: 06 FEB 2023		08-jul.-2022
CATEGORÍA: III				

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00023320000580	20-ene.-23	516,72	\$0

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - 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 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
 - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
 - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 - Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
 - Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 - Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 - Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 - En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
 - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
 - De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
 - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
 - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 - No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia