



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada por el artículo 165 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 2001 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 encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y político que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86
VERSIÓN

SECRETARÍA DE VIVIENDA
AL PRESIDENTE DE LA CORPORACIÓN DE INMUEBLES
1-2025-16842
Fecha: 2025-04-01 12:10:27
Número: 860624178
Registro para la enajenación de inmuebles: 2020111
Teléfono: 8013257372
Fotos
Destinos: SERVIDOR PRIVILEGIADO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
Tipo: OPERACIONES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Objeto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social INGEURBE S.A.S.		2. Identificación NIT Número: 860624178	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES		4. Identificación del representante legal 80.199.483	
6. Dirección CALLE 72 #7-64 PISO 2 BOGOTÁ		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: notificaciones@ingeurbe.com	
		8. Teléfono 8013257372	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda NATIVA		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torrens, Bloque(s), Interior(es) o es UNICA etapa ETAPA 1 TORRE 4 Y 5	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 214 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más 426 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CL 22B 32A 09		13. Localidad - UPZ Puente Aranda - UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 84	
15. Licencia de urbanismo 11001-1-24-1598		17. Licencia de construcción 11001-1-24-1598	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 9.042.00		20. Área a construir para esta radicación (m²) 38235.19	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA 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) AAA0168EFKL		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-1512700	
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.-2027	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cuido a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250056	FECHA 1 ABR 2025
 JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:  Carolina Rodríguez 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.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA	FECHA 30-12-2024
		CODIGO PM05-FO138
		VERSION 12

ENAJENADOR: INGEORBE SAS ¿Quién realiza la solicitud? Alvaro Cardona
 Nombre del Proyecto: NATIA

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		AFORADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigentes (Ver SIDIVIC). b. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar). c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar conyugalidad.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s). b. Aporta modelo de minuta de escrituras. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual se desarrolla el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con proceuras anexas al acreedor es entidad crediticia. b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		Compenser forus			
6. Conyugalidad del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de conyugalidad. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
7. Resopuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora. b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora. c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora. d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica. e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando. f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado. g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaraciones de renta últimas. h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y proyecciones, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 535 de 2021 NO aplica. b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y proyecciones, deberán incluirse). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 535 de 2021 NO aplica. c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección. d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción. e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la corporación urbana. f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSANADO		APROBADO
				SI	NO	
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 1. Solicitud Previa.)	N/A				
9. Formato PMS-FO086 Radicación de documentos.	a. Formateo impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	/				
	b. Relacionar los datos de todos los cuajeadores que presenten el proyecto, firmado por todos en la misma hoja.	/				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/				
	d. Documentos debidamente firmados.	/				
	e. Documentos legibles.	/				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legados al final de la carpeta	CO				

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA			
Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			N
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiera la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES: *modificar pmos-FO86 corregir Casilla 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20*
2 copias

- pmos-FO86 x*
- Lista de vinculados de la fiduciaria.*
- Adjuntar Escritura 2062.*
- Aclarar condiciones de credito "Compensar"*
- Cuarta: 12 de octubre un convenio de colaboración ^{empresa} entre ^{empresa} Compensar*
- + traer los documentos debidamente organizados sin folios y legados tal cual esta en habitac o si no no revisto*

PROFESIONAL QUE REVISÓ: *Echa Carolina R*
 Fecha de verificación: *31/03/2025*
7/04/2025
 Firma del profesional: *[Firma]*
1019053742

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ella, reconozco que la solicitud que presento es incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: *Alvaro Cardenas*

Firma: *[Firma]*
 CC: *[Firma]*



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

Certificado generado con el Pin No: 2503034710109741066

Nro Matricula: 50C-1512700

Pagina 1 TURNO: 2025-171325

Impreso el 3 de Marzo de 2025 a las 11:13:02 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 26-07-2000 RADICACIÓN: 2000-53472 CON: DOCUMENTO DE: 25-07-2000

CODIGO CATASTRAL: AAA0168EFKLCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO FORMADO POR DOS LOTES CON UNA EXTENSION DE 18.658,90 M2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES BRAN EN LA ESCRITURA # 1164 DEL 05-07-2000 NOTARIA 7A DE SANTAFE DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.....QUE SEGUN LA RESOLUCION 14911 DEL 2023 RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS, EL AREA DEL TERRENO ES DE 10297,6M2...

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

BAVARIA S.A. ADQUIRIO ASI: PARTE POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE INVERSIONES URBANAS Y AGRICOLAS LTDA POR ESCRITURA 6208 DE 20-12-56 NOTARIA 7A DE BOGOTA; REGISTRADA AL FOLIO 050-304267. OTRA PARTE ADQUIRIO BAVARIA S.A. POR COMPRA A CERVECERIA DEL LITORAL S.A. POR ESCRITURA 3818 DE 02-12-97 NOTARIA 7A DE BOGOTA; REGISTRADA AL FOLIO 050-1188802. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO POR ESCRITURA 3820 DE 21-06-88 NOTARIA 1A DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A DOMINGO CAMACHO GUTIERREZ POR ESCRITURA 2759 DE 18-04-40 NOTARIA 4A DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-1090310. OTRA PARTE ADQUIRIO CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO POR COMPRA A SOCIEDAD URBANIZADORA COLOMBIA S.A. EN LIQUIDACION POR ESCRITURA 38 DE 24-01-50 NOTARIA 6A DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-799324.

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) Tipo Predio: URBANO

2) CL 22B 32A 09 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE DE TERRENO # (ENGLLOBE).

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 304267

50C - 1188802

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-07-2000 Radicación: 2000-53472

Doc: ESCRITURA 1164 del 05-07-2000 NOTARIA 7A de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 913 ENGLLOBE

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

A: BAVARIA & CIA S.C.A.

NIT# 8600052246 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2503034710109741066

Nro Matrícula: 50C-1512700

Página 2 TURNO: 2025-171325

Impreso el 3 de Marzo de 2025 a las 11:13:02 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-07-2013 Radicación: 2013-60251

Doc: RESOLUCION 075 del 08-07-2013 CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR- HABITAT de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DERECHO DE PREFERENCIA: 0421 DERECHO DE PREFERENCIA

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

A: METROVIVIENDA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-05-2014 Radicación: 2014-40748

Doc: RESOLUCION 1670 del 05-12-2013 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

A: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. HACIENDA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-01-2017 Radicación: 2017-1169

Doc: OFICIO 64386 del 15-12-2016 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-09-2019 Radicación: 2019-73902

Doc: OFICIO 01075 del 09-09-2019 JUZGADO SEXTO LABORAL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO - CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO - CON ACCION PERSONAL

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

DE: MEDINA MARIN BERNARDO ANTONIO

CC# 7532219

A: BAVARIA & CIA S.C.A.

NIT# 8600052246 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-08-2021 Radicación: 2021-63205

Doc: OFICIO 0057 del 09-04-2021 JUZGADO 006 LABORAL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C, de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5



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

Certificado generado con el Pin No: 2503034710109741066

Nro Matrícula: 50C-1512700

Página 3 TURNO: 2025-171325

Impreso el 3 de Marzo de 2025 a las 11:13:02 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (EMBARGO) EJECUTIVO #2018-839

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

DE: MEDINA MARIN BERNARDO ANTONIO

CC# 7532219

A: BAVARIA & CIA S.C.A.

NIT# 8600052246

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-08-2021 Radicación: 2021-63641

Doc: ESCRITURA 1220 del 27-07-2021 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EP: 1164 DEL 5 JULIO DE 2000 NOT. SEPTIMA DE BTA

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

A: BAVARIA & CIA S.C.A.

NIT# 8600052246 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-05-2023 Radicación: 2023-37189

Doc: RESOLUCION 14911 del 28-03-2023 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-10-2023 Radicación: 2023-89159

Doc: OFICIO 2023004956 del 23-10-2023 EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AUTORIZACION REGISTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO ESC. #2062 DE07-09-2023 DE LA NOT. 28 DE BOGOTA.

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

DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL - METROVIVIENDA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-01-2024 Radicación: 2024-1247

Doc: ESCRITURA 2062 del 07-09-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESCILIACION: 0151 RESCILIACION DE LA ACLARACION CONTENIDA EN LA ESCRITURA 1220 DE 27-07-2021 DE LA NOTARIA 28 DE BOGOTA

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

DE: BAVARIA Y CIA S. C. A. - NIT 860.005.224-6

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-01-2024 Radicación: 2024-1247

Doc: ESCRITURA 2062 del 07-09-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$55,680,000

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA *

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503034710109741066

Nro Matricula: 50C-1512700

Pagina 4 TURNO: 2025-171325

Impreso el 3 de Marzo de 2025 a las 11:13:02 AM

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

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

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

DE: BAVARIA Y CIA S.C.A. - NIT 860.005.224-6

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANA 8 - NIT 830053700-6

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-18896	Fecha: 17-11-2010
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2023-9444	Fecha: 31-05-2023
EN DESCRIPCION LO INCLUIDO VALE ART 59 LEY 1579/2012 AUX56 C2023-9444			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: C2013-15116	Fecha: 01-08-2013
NO.RESOL.Y PERSONAS LO CORREGIDO VALE JSC.AUXDEL40.C2013-15116			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación: C2020-486	Fecha: 17-01-2020
JUZGADO DE ORIGEN SE CORRIGE.,C2020-486.VALE ART. 59 LEY 1579/2012. AUXDEL95.			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-171325 FECHA: 03-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

4

Bogotá D.C., 26 de marzo 2025

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Ciudad.

REFERENCIA: COADYUVANCIA
ASUNTO: TRÁMITES ENAJENACIÓN
PATRIMONIO AUTÓNOMO: FIDEICOMISO MANZANA 8

JOSE BERNARDO AGREDA RODRIGUEZ mayor de edad, domiciliado(a) y residente en la ciudad de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 80.095.244 de Bogotá, apoderado especial mediante escritura pública No.4800 del 09 de Julio de 2024, otorgada en la Notaría 27 del círculo notarial de Bogotá D.C., de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública 7940 del 14 de Diciembre de 1.992, otorgada en la Notaría 18 del círculo notarial de Bogotá D.C., en su calidad vocera y administradora del **FIDEICOMISO MANZANA 8** identificado con **NIT.830.053.700-6**, por medio del presente escrito manifiesto que **COADYUVO** a la sociedad **INGEURBE S.A.S.** identificada con **NIT.860.524.118-1** para que a través de su representante legal, apoderado y/o autorizado, tramite el permiso de enajenación del proyecto inmobiliario denominado **NATIVA**, que se desarrollará sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **50C-1512700** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

El coadyuvado tiene todas las facultades requeridas para los anteriores propósitos, incluidas las de realizar todos los actos, gestiones, diligencias, firmar los formularios, subsanar las solicitudes, notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite, interponer recursos, contestar actas de observaciones que sean necesarios para el cabal cumplimiento del trámite.

La presente coadyuvancia la otorga Fiduciaria Davivienda S.A., Vocera del **FIDEICOMISO MANZANA 8** por instrucciones expresas del fideicomitente. Por tal Razón, la Fiduciaria declara que no se hace responsable ni directa ni indirectamente por los hechos u omisiones realizadas por el coadyuvado durante el cumplimiento del poder que le ha sido conferido.

Cordialmente,

Firmado por JOSE BERNARDO AGREDA RODRIGUEZ
el 2025-03-26 17:11:41 GMT

JOSE BERNARDO AGREDA RODRIGUEZ
C.C. 80.095.244 de Bogotá
Apoderado especial de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.,
sociedad que actúa como vocera del **FIDEICOMISO MANZANA 8**
NIT.830.053.700-6

M.C.P.Q.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL NATIVA**

PARTES DEL CONTRATO

LA PROMITENTE VENDEDORA

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANA 8
NIT.830.053.700-6

NOMBRE APODERADO ESPECIAL	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN
PAULA YURANNY HERNANDEZ RODRIGUEZ	Cédula de Ciudadanía No. 1.030.570.781 de Bogotá	Avenida El Dorado # 68B -85 Torre Suramericana Piso 2 Bogotá D.C., Cundinamarca 601- 3300000

PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)

NOMBRE (S)	IDENTIFICACIÓN	EXPEDIDA EN	ESTAD O CIVIL	DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO
x	x	x	x	X	x	x
x	x	x	x	X	x	x

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

FECHA DE ESCRITURACIÓN	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	10:00 a. m.	NOTARIA No. 68 del círculo de Bogotá o Asignada por Reparto	
FECHA DE ENTREGA	VER CLÁUSULA SÉPTIMA			
INMUEBLE (S) OBJETO DEL CONTRATO:	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	ÁREA CONSTRUIDA APROX	ÁREA PRIVADA APROX	
		Haga clic o pulse aquí para escribir texto. M2	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. M2	
VALOR ESTIMADO	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.			

(SEGÚN CLÁUSULA CUARTA)	La forma de pago del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato se realizará de conformidad con los términos y condiciones indicados en la cláusula cuarta del presente contrato.	\$ Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
	El valor aquí señalado se toma como valor de referencia, pero el valor final será el correspondiente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes al año de escrituración del inmueble objeto del presente contrato	

Entre los suscritos, a saber: **PAULA YURANNY HERNANDEZ RODRIGUEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 1.030.570.781 de Bogotá D.C, quien, obrando en virtud de poder legalmente otorgado por la sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA** en su calidad de administradora y vocera del **FIDEICOMISO MANZANA 8**, que se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y del poder conferido por la sociedad **INGEURBE S.A.S.**, sociedad de carácter privado con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT. 860.524.118-1, constituida legalmente mediante escritura pública número número 00213 de fecha veintidós (22) de enero de mil novecientos noventa y ocho (1.998), otorgada en la Notaria Segunda (2) de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y cinco (1985), bajo el número 165.318 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, sociedad que para efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y por la otra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** mayor (es) de edad, de las condiciones civiles indicadas en el encabezado del documento y quien (es) para efectos del contrato en delante se denominara (n) **EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, acuerdan celebrar el contrato de promesa de compraventa, el cual se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. - ANTECEDENTES:

1.1 CONTRATO DE FIDUCIA. Para el proyecto de vivienda de interés social (VIS) denominado **NATIVA** del cual hace parte el inmueble objeto del presente contrato, se constituyó inicialmente el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8** del cual es vocera y administradora **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** el día once (11) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

1.2 Mediante escritura pública número dos mil sesenta y dos (2.062) del siete (07) de septiembre de dos mil veintitrés (2.023) de la notaría 28 de Bogotá, fue transferido al a título de adición en fiducia mercantil el lote de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1512700 al **FIDEICOMISO MANZANA 8** sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario **NATIVA**.

1.3 Que la sociedad **INGEURBE S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **FIDEICOMISO MANZANA 8**, tiene la intención de desarrollar un proyecto inmobiliario denominado **NATIVA**, en el

inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1512700, para lo cual fue modificado integralmente el **FIDEICOMISO MANZANA 8** mediante documento privado de fecha (_____) del (____) de dos mil (____), convirtiéndolo en un fideicomiso de administración inmobiliaria para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

1.4 En virtud del citado contrato de Fiducia la sociedad **INGEURBE S.A.S.**, ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del proyecto denominado **NATIVA**, por lo cual el desarrollo y construcción del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad de la sociedad.

1.5 Posteriormente si se da cumplimiento a la totalidad de las obligaciones pactadas en el presente documento, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MANZANA 8**, transferirá el inmueble prometido en venta por escritura pública a título de compraventa, esta escritura se otorgará conjuntamente con la sociedad **INGEURBE S.A.** actuando en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir en compra y por el mismo título el inmueble prometido.

CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir el derecho de dominio y posesión a favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** y este (os) se obliga (n) a comprar por el régimen de propiedad horizontal el derecho de dominio y la posesión del siguiente bien inmueble que hace parte del proyecto inmobiliario **NATIVA** a desarrollarse en el predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

APARTAMENTO No.: XXXXXXXX de la TORRE _____ el cual cuenta con un área construida aproximada de XXXX M2 y área privada aproximada de XXX M2, que hace parte del Proyecto inmobiliario **NATIVA**, ubicado en la calle veintidós B número treinta y dos A cero nueve (22B #32A 09).

El estrato socioeconómico actual del proyecto es ____ (____). El definitivo será el asignado por la entidad competente.

PARÁGRAFO PRIMERO. LINDEROS PARTICULARES DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: Los linderos particulares del inmueble objeto de venta serán descritos una vez se cuente con la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, en archivo adjunto como anexo No 1 se mencionan las dependencias y demás especificaciones del inmueble objeto de venta, para todos los efectos legales, hace parte integral del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, desde ya se aclara que dichas especificaciones y dependencia pueden surtir cambios en el desarrollo del proyecto constructivo. Todo cambio será indicado a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** previa suscripción de la escritura pública de transferencia de dominio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción y/o sus modificaciones aprobada por la Curaduría Urbana, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y los contratos de promesa de compraventa y escritura de compraventa que suscriben las partes.

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

PARÁGRAFO CUARTO: La venta del (los) inmueble(s) objeto de este contrato se hará como cuerpo cierto, de tal manera, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas, ubicación y linderos reales y las declaradas en esta promesa, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes, circunstancias que declara (n) conocer **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

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

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

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

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

PARÁGRAFO NOVENO: CAMBIO DE ESPECIFICACIONES: Las dimensiones de muros, vanos, closet (si aplica), ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y/o el Conjunto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, mobiliario, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del (los) inmueble(s) objeto de contrato.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes.

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

23

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción y/o sus modificaciones aprobadas por la Curaduría Urbana o la entidad competente, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y los contratos de promesa de compraventa y escritura de compraventa que suscriben las partes.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que están adquiriendo una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) o VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE RENOVACIÓN URBANA (VIS RU)**, en los términos de las Ley 9 de 1989, 49 de 1990, 3 de 1991 (modificada parcialmente por el Artículo 13 de la Ley 2.079 de 2.021), el Decreto 1077 de 2015 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y/o reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 2.1.1.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015, sobre la cual se constituirá Patrimonio de familia en los términos del artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, adicionado por el artículo 38 de la Ley 3ª de 1991.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que el propietario inicial y/o **FIDEICOMITENTE DESARROLLAR** realice todas las adiciones, modificaciones y/o aclaraciones que se requieran para la integración de todas las etapas que conformarán el mencionado conjunto, en los términos que para el efecto establece la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEGUNDO Además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete, esta venta incluye el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos de "**NATIVA**", a la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, según se detalle en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

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

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará (n) desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona esta negociación y/o entrega real y material del (los) inmueble (s), sujeto (s) al régimen de propiedad horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado (s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en las anteriores

disposiciones y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el Conjunto, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** acepta (n) desde ahora que el Constructor del proyecto, pagará las expensas sobre las unidades no vendidas y que se encuentren totalmente construidas, una vez se entregue en forma definitiva el proyecto y las áreas comunes a los copropietarios. En consecuencia, antes de la entrega definitiva se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han recibido las unidades. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara (n) así mismo que acepta (n) el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el proyecto **NATIVA**.

PARÁGRAFO QUINTO: Los parqueaderos para residentes y visitantes harán parte de las áreas comunes del Conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal, por tanto, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar que la Asamblea de Copropietarios podrá efectuar modificaciones a estas áreas con la decisión del 70% de los coeficientes de la propiedad horizontal.

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

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

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

Así mismo y durante el proceso de construcción, cuando se trate de efectuar aclaraciones o correcciones por errores matemáticos, mecanográficos, cambios de nomenclatura o cualquier otro error u omisión o cuando la autoridad encargada de otorgar el permiso de enajenación o la licencia de construcción respectivos exijan alguna

modificación, se entiende que autorizan al propietario inicial y al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para realizar dichas modificaciones y en consecuencia, este último, no deberá acreditar autorización alguna.

CLÁUSULA CUARTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del inmueble prometido(s) en venta es el equivalente a **XXXXXXXXX SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES DEL AÑO EN EL CUAL SE OTORQUE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA QUE PERFECCIONA ESTE CONTRATO**, que a la fecha se estima en **XXXXXXXXXXXXXXX**, que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a favor de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MANZANA 8**, al encargo fiduciario asignado a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en los términos y condiciones que se describen en el anexo número 2, denominado Anexo de plan de pagos que hace parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes dejan expresa constancia que el valor estipulado en el presente contrato es una proyección, en todo caso el precio del inmueble que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a pagar al **FIDEICOMISO MANZANA 8** es el valor que resulte de multiplicar **XXXX** por la suma que corresponda a un salario mínimo mensual legal vigente del año en el cual se escriture el inmueble.

En el evento de que el valor final del inmueble resultare superior al aquí estimado como consecuencia del ajuste del salario mínimo mensual vigente del año en que se otorga la escritura pública de compraventa, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se obliga(n) a cancelar la diferencia resultante a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario previos a la fecha prevista en este contrato para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para efectos del cobro cesantías, ahorro programado y/o demás conceptos depositados en la entidad **XXXXXXXXXXXXXXX** por valor de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS M/CTE (\$ XXXXXXXXXXXXXXXX)** y por valor de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS M/CTE (\$ XXXXXXXXXXXXXXXX)**, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a cancelar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la fecha indicada en el plan de pagos.

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

PARÁGRAFO CUARTO: Se tendrán como arras de retractación el diez por ciento (10%) del precio de la compraventa y reciben el tratamiento establecido en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. Verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el dinero recibido como arras se imputará al valor total del precio de venta del inmueble. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de la firma de esta promesa de compraventa hasta la fecha de firma de la escritura que dé cumplimiento a este contrato. En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del Contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato quedará terminado y este (estos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato. En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya(n) entregado el diez por ciento (10%) del valor del inmueble antes de la retractación, este(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra **LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para lo cual este documento prestara mérito de título ejecutivo.

PARÁGRAFO QUINTO: El atraso en el pago oportuno de una o cualquiera de las cuotas que se compromete a pagar **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** según el presente contrato, causará un interés de mora liquidado a la tasa máxima legal vigente que para tales efectos certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de declarar unilateralmente resuelto el presente contrato por incumplimiento en caso de atraso de treinta (30) días en el pago de cualquiera de las cuotas previstas en el plan de pagos que hace parte integral del presente contrato, quedando en plena libertad **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de ofrecer en venta de forma inmediata el inmueble descrito en la cláusula segunda de este contrato y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el pago de la cláusula penal prevista en la cláusula QUINTA, salvo cuando se hubiere pactado previamente la prórroga del plazo de las cuotas. De igual forma los intereses cancelados por moras en las cuotas aquí pactadas, deberán ser girados favor del **FIDEICOMISO**, en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce(n) y acepta(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, saldo e intereses que serán garantizados con el pagaré suscrito al momento de la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: Si para la compra del presente inmueble se requiriera crédito hipotecario **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, intereses mensuales (de subrogación o legales) conforme a lo disponga normatividad vigente, pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mes, liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre la suma denominada Valor de Financiación en el Anexo de Pagos, desde la fecha de entrega del Inmueble hasta la fecha en la cual se efectuó el desembolso del total de los valores adeudados, por parte de la entidad financiera. El valor de los intereses (de subrogación o legales) serán girados directamente a favor del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: En los casos en que la entidad que financia la adquisición del Inmueble no haya suscrito con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acuerdo para el desembolso del crédito, los intereses legales se cobrarán, si transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario desde la fecha de firma de la escritura de transferencia no se ha obtenido el desembolso del crédito por parte de la entidad financiera, y hasta el día en que se efectuó el abono efectivo por parte de la respectiva entidad financiera del crédito al **FIDEICOMISO MANZANA 8**, a la tasa máxima legal permitida.

9

En el evento que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** opte(n) por utilizar una suma de financiación inferior a la señalada en el Anexo No. 2 por conducto de **esté** o decida no utilizarla, deberá(n) pagar la diferencia en el precio del Inmueble antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si para la compra del presente inmueble se requiriera crédito hipotecario **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obligan(n) a pagar en forma inmediata y/o anticipada al **FIDEICOMISO MANZANA 8**, los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros, llegará a cobrar **la entidad hipotecante** y/o cualquier cualquier otra entidad que efectúe desembolsos, por el giro del saldo que se obligó(aron) cancelar **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y que serán girados al **FIDEICOMISO MANZANA 8**.

PARÁGRAFO NOVENO: **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no solicitarán a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** cesiones de su posición contractual, ni modificaciones a la forma de pago del precio convenido, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario anteriores al día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa. En todo caso, **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se reserva la posibilidad de aceptar o no la nueva forma de pago presentada por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y/o la cesión de este contrato, cesión que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, solamente podrá(n) solicitar por una única vez.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Siempre que hubiere lugar a ello, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a pagar, en forma inmediata a su causación, los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, le(s) cobre **la entidad hipotecante** para perfeccionar el crédito que financie la adquisición del Inmueble, así como los timbres de pagarés, los derechos notariales que le correspondieren, el impuesto y los derechos de registro, impuesto de timbre en general los demás gastos que por ley le correspondieren y que se ocasionen por la celebración de este contrato; en todo caso autorizan a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose(n) a reembolsarlos en forma inmediata.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá exigir a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** las garantías reales o personales que estime convenientes sobre las sumas adeudadas.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este es devuelto por la entidad bancaria que lo emitió, negando su pago por causas imputables a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción relativa a este evento en concreto, establecida en el Código de Comercio.

*Los siguientes párrafos aplican únicamente para los inmuebles cuyo valor no exceda de 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes del año en el cual se otorgue la escritura de compraventa y solamente en el caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cuente(n) con **Subsidio Familiar de Vivienda** para el pago del precio establecido en esta cláusula.*

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO. El subsidio familiar de que trata esta cláusula fue (o será) otorgado al grupo familiar compuesto por los miembros que se estipule en la carta de otorgamiento del subsidio.

PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO: En el evento en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiera(n) para la compra del presente inmueble el **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA** y no lo hubiere(n) solicitado, se obliga(n) a postularse para la obtención de dicho subsidio ante la entidad correspondiente, a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la firma del presente contrato de promesa de compraventa, radicando los formularios y demás documentos previstos por la entidad mencionada debidamente diligenciados y cumpliendo dentro de dicho término con todos los requisitos para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, requisitos y condiciones que declaran conocer.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO: En caso la entidad correspondiente no asigne el **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA** a **EL(LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(ES)**, o lo asigne por un valor inferior al previsto en este contrato, **EL(LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(ES)** propondrán a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dentro de los quince (15) días siguientes de aquel en que sea notificada la decisión sobre la asignación, una forma de pago para cubrir el valor de la diferencia, pudiendo ésta aceptar o rechazar dicha propuesta. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en documento modificatorio de este contrato, suscrito por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Si la propuesta es rechazada se resolverá el presente contrato y se dará aplicación a lo manifestado en la **CLÁUSULA QUINTA** del presente contrato de promesa de compraventa y quedará resuelto y sin efecto legal alguno el presente contrato de promesa de compraventa. De esta forma **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quedará en libertad de enajenar el inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO: Si la compra del presente inmueble se realiza utilizando el subsidio de vivienda familiar y este resultare inferior a la suma estipulada como parte de pago del precio de esta compraventa, o si el subsidio no fuera desembolsado directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar esta suma a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la comunicación del no pago del subsidio; sobre esta suma se obliga(n) a pagar intereses mensuales a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde la fecha de comunicación del no pago del subsidio y hasta cuando se verifique el mismo.

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉPTIMO: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. De conformidad con el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021 que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituido al Estado, cuando se compruebe que existió falsedad en los documentos presentados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.

En caso de remate del Inmueble luego de su transferencia, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen.

PARÁGRAFO DÉCIMO OCTAVO: Los integrantes del hogar beneficiario del subsidio de vivienda autorizan mediante este mismo instrumento a la **caja de compensación o entidad otorgante del subsidio** para que realice el giro del valor del subsidio que les fue aprobado a favor del **FIDEICOMISO MANZANA 8**.

PARÁGRAFO DÉCIMO NOVENO: **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a presentar certificación y/o copias de las planillas que acrediten el pago como trabajador dependiente o independiente de los **aportes parafiscales** con una antelación de treinta (30) días a la fecha en la cual se suscriba la escritura pública de compraventa y posteriormente, de manera mensual

hasta cuando se produzca el desembolso del subsidio aprobado, so pena de iniciar las acciones legales a las que hubiere lugar.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la entidad que corresponda el subsidio de caja de compensación si a ello hubiere lugar, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta(s) exija(n) y que declara(n) conocer, en un plazo no inferior a doscientos cuarenta (240) días previos a la fecha convenida para el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato; si en el curso de éste trámite la entidad otorgante exigiere otro(s) documento(s) deberá(n) presentarlos(s) en el plazo que le fije esta entidad. En los eventos anteriores si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** no diere (n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, pudiendo por lo tanto resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer la penalidad de que trata la cláusula quinta de este contrato y por tanto pudiendo prometer el (los) inmueble(s) a terceros con plena libertad.

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

PARÁGRAFO VIGÉSIMO SEGUNDO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que, para que **LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acepte el subsidio del programa gubernamental Mi Casa Ya y/o del programa distrital de subsidios, en el plan de pagos de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, dicho subsidio deberá tener la marcación del estado "interesado cumple" en el Agr_Entidad_Credito a más tardar dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario anteriores a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO TERCERO: De igual manera **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que, si para la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa pactada en el presente contrato, no se hubiere(n) expedido la(s) resolución(es) de asignación de el (los) subsidio(s) por las entidades públicas otorgantes del programa de subsidios Mi Casa Ya y/o el programa distrital de subsidios, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) de manera expresa a el (los) referido(s) subsidio(s), toda vez que el plan de pagos establecido en el Anexo de pagos, no lo(s) contempló(aron) en la forma de pago.

CLÁUSULA QUINTA: - CLÁUSULA PENAL: Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 1600 del Código Civil sobre arras retractatorias, las partes establecen a título de pena por el incumplimiento o el retardo de una cualquiera de las obligaciones que asumen en este contrato, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio del inmueble prometido en venta, sanción que se aplicará sin necesidad de agotar trámite judicial alguno para ello y sin comprometer el resarcimiento de otros daños que se pudieren causar y por ende su respectiva indemnización de perjuicios, para lo cual, no será necesario requerimiento judicial o prejudicial alguno ni constitución en mora,

pues las partes renuncian a tales formalidades en recíproco beneficio. Además de lo antes previsto, esta cláusula penal le será aplicada a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, si incurrieren en falsedades documentarias o en el suministro de informaciones no veraces. Acaecido el incumplimiento o la falsedad o inexactitud antes mencionados, por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, **LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrán deducir el monto de la pena aquí establecida, de los dineros recibidos para pagar el precio del inmueble prometido en venta, sin perjuicio de resolver el presente contrato por incumplimiento de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**. Queda entendido para las partes y así lo pactan de manera expresa, que el incumplimiento a las obligaciones asumidas en este contrato, da lugar a la resolución ipso facto, sin necesidad de declaración judicial, pero en todo caso deberá comunicarse en forma escrita tal decisión, dándole a conocer a la otra parte las causas y motivos de incumplimiento que originan dicha resolución, que tendrá plenos efectos legales.

PARÁGRAFO PRIMERO: La devolución de los saldos a favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** luego de aplicada la cláusula penal de que trata esta cláusula se realizará, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de la carta de solicitud de devolución de saldos que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberán radicar en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, documento en el cual deberán indicar los datos de la cuenta bancaria a la cual se deberá realizar el giro correspondiente y cumplir con los requisitos y/o entrega de documentos que para tal fin indique **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

CLÁUSULA SEXTA. -OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: **LA PROMITENTE VENDEDORA, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a otorgar la correspondiente escritura de compraventa e hipoteca(s) si a ello hubiere lugar, en la fecha, hora y notaría señalada en el encabezado de este documento o en la notaría asignada por la Superintendencia de Notariado y Registro en los casos en los cuales se requiera someter el trámite de escrituración a reparto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la fecha y horas señaladas en la presente cláusula, deberán haberse cumplido las condiciones enunciadas a continuación: i- Que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hayan realizado la totalidad de los pagos correspondientes a la cuota inicial previstos en la cláusula cuarta y en el plan de pagos adjunto al presente documento y que hace parte integral de este contrato. ii- Que haya sido notificada la aprobación del crédito que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a solicitar de acuerdo con la cláusula cuarta y en el plan de pagos adjunto al presente documento y que hace parte integral de este contrato. iii- Que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) efectuado las gestiones que les compete(n), necesarias para la legalización y desembolso del crédito anterior. iv- Que haya sido notificada y permanezca vigente la asignación del subsidio familiar de vivienda al que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a postularse de acuerdo con lo previsto en la cláusula cuarta y en el plan de pagos adjunto al presente documento y que hace parte integral de este contrato y que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hayan efectuado las gestiones que les competen, necesarias para su legalización y desembolso. En el evento en que una sola de estas condiciones no se hubiere cumplido, por ese solo hecho, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** otorgará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por una sola vez, una prórroga automática por quince (15) días hábiles, para que acredite el cumplimiento de las obligaciones mencionadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO : En el evento en que la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa deba modificarse por causas no atribuibles al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al **FIDEICOMISO MANZANA 8**, tales pero sin limitarse; a fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, causas externas, que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL FIDEICOMISO MANZANA 8**, no contaren con los documentos idóneos que pruebe el pago del impuesto predial o de valorización o se encontrare en trámite de inscripción ante

11

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente el reglamento de propiedad horizontal o sus modificaciones, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, procederá a informar por escrito vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada, tal situación a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, señalando la nueva fecha estimada en que se otorgará la mencionada escritura pública de compraventa. No obstante lo anterior, la fecha definitiva para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa será notificada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, una vez se haya cumplido el requisito o trámite pendiente. Si **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no diere(n) respuesta a la comunicación de prórroga remitida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de la remisión de la mencionada comunicación, se entenderá que acepta(n) la nueva fecha para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

En los eventos antes señalados, no se entenderá incumplido el presente contrato por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O EL FIDEICOMISO MANZANA 8**, ni se les atribuirá responsabilidad alguna que se derive de estos eventos.

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

CLÁUSULA SÉPTIMA: - ENTREGA: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** harán entrega real y material del (los) inmueble (s) materia de esta promesa, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes al ingreso de la escritura pública a la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá y siempre y cuando se haya realizado el desembolso del crédito hipotecario. Sin embargo, las partes de mutuo acuerdo pueden señalar una fecha anterior o posterior. De conformidad con las normas legales vigentes, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** hará entrega material del inmueble objeto de esta promesa mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado de este. El acta será suscrita por un representante de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y por **EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES)**. En dicha acta se hará constar la entrega a **EL (LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(ES)** del manual de uso al que se hace referencia en la Cláusula Segunda del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que la fecha de entrega del Inmueble deba modificarse por causas no atribuibles al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al **FIDEICOMISO MANZANA 8**, tales pero sin limitarse a fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, causas externas, escasez de materiales en el mercado, incluyendo la ejecución de obras de urbanismo, demora en la instalación de los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas, demora en los trámites, licencias y/o autorizaciones por parte de las autoridades municipales, distritales y/o nacionales, huelga de personal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de sus contratistas o proveedores, incumplimiento de contratistas a cargo de la construcción del proyecto, así como cualquier eventualidad que impida la entrega material del Inmueble en la fecha aquí establecida, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, procederá a informar por escrito vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada, tal situación a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, así como la nueva fecha de entrega, la cual en todo caso estará supeditada a la suscripción previa de la escritura pública de compraventa y que se haya superado la causal que dio origen a la prórroga.

En todo caso no se entenderá incumplido el presente contrato por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O EL FIDEICOMISO MANZANA 8**, ni se les atribuirá responsabilidad alguna que se derive de estos eventos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. De conformidad con las normas legales vigentes, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, hará entrega material del (los) inmueble (s) objeto de esta promesa mediante acta detallada,

en la cual constará el inventario y estado del (los) mismo (s). El acta será suscrita por un representante de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. No obstante, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrán otorgar poder especial a un tercero para que reciba el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta, dicho poder deberá contar con presentación personal ante Notario.

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

PARÁGRAFO CUARTO. -ENTREGAS FINANCIACIÓN FONDO NACIONAL DE AHORRO – CARLOS LLERAS RESTREPO, FONDOS DE EMPLEADOS Y/O COOPERATIVAS: La entrega real y material de los inmuebles adquiridos con financiación del FONDO NACIONAL DE AHORRO – CARLOS LLERAS RESTREPO, FONDOS DE EMPLEADOS Y/O COOPERATIVAS se realizará una vez dichas entidades hayan realizado el desembolso efectivo de la totalidad del crédito en favor de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MANZANA 8**.

PARÁGRAFO QUINTO. Si en la fecha acordada **EL(LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(ES)** no compareciere(n) a recibir el inmueble objeto del presente contrato, las llaves del inmueble objeto del contrato prometido quedarán a su disposición en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y se entenderá perfeccionada la entrega para todos los efectos legales, para hacer efectiva esta situación se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Se remitirán dos (2) comunicaciones formales con un espacio de tiempo de veinte (20) días hábiles indicando en el asunto que es el primer y segundo aviso de incumplimiento de entrega del inmueble a **EL(LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(ES)**.
2. Si remitidas dichas comunicaciones no se recibe atención a las mismas, al día veintiuno (21) hábil de la segunda comunicación se procederá a dejar las llaves a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(ES)** junto con un acta debidamente suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el interventor del proyecto donde se formalice la entrega del inmueble.
3. A partir de la fecha en la que se suscriba el acta mencionada en el numeral anterior empezarán a correr las garantías y posventas del inmueble.

PARÁGRAFO SEXTO: Si se presentaren detalles menores de terminación del inmueble, estos no serán causa para el no recibo en la fecha acordada. De todos modos, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se compromete a corregirlos en un término máximo de diez (10) días hábiles a partir de la firma del acta de entrega, a completa satisfacción de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**. Si los detalles registrados en el acta de entrega del inmueble requieren una visita de diagnóstico, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, diagnosticará en un término de diez (10) días hábiles y acordará con **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, el término que requiera para la ejecución de la corrección del hallazgo.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORES** se obliga(n) a asumir desde la entrega material del inmueble, los gastos que demande la administración de su unidad privada y de los bienes comunes y de equipamiento de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial y el porcentaje allí definido, independientemente que habite(n) o no en el inmueble y aun cuando este en ejercicio la administración provisional, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las que llegaren a regular esta materia.

Igualmente serán de su cargo las cuentas por servicios públicos, impuestos prediales y de valorización a partir de la entrega del inmueble prometido en venta por el presente contrato.

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

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

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

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que harán parte del proyecto inmobiliario **NATIVA**, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

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

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

prestadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL** en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica. c) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** celebre(n) con las empresas de servicios públicos, contrato(s) de comodato o préstamo de uso sobre bienes comunes del Conjunto Residencial con destino a la instalación y funcionamiento de los equipos, redes y demás elementos que dichas empresas requieran para el suministro y prestación del servicio correspondiente. En consecuencia, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a respetar los términos de los contratos celebrados por **LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con esta finalidad.

CLÁUSULA OCTAVA. -CONSTANCIA DE RADICACIÓN PARA ENAJENACIÓN: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual hace parte el inmueble objeto de esta promesa de compraventa, conforme a la Radicación _____ de fecha _____ ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

CLÁUSULA NOVENA. -DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: El proyecto **NATIVA** está localizado en la ciudad de Bogotá, y consta de 1720 **VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DE RENOVACIÓN URBANA (VIS RU)**, según licencia de construcción aprobada.

CLÁUSULA DÉCIMA. -TRADICIÓN: **LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que el inmueble prometido en venta es de exclusiva propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8** cuya vocera es **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, y que ésta no ha enajenado a ninguna persona el (los) inmueble(s) y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él (ellos) y declara que se hará entrega del mismo libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que estará sometido el (los) inmueble(s). Adicionalmente y desde ya se informa que también será constituida servidumbre de energía eléctrica a favor de Enel Colombia S.A. ESP.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios de las unidades que hagan parte del proyecto inmobiliario **NATIVA**, en los términos que establece la ley (artículos 1923 y 2060 numeral 3 del código civil y artículo 937 y siguientes del código de comercio).

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

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

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

12.3. Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de **LA ENTIDAD** que haya otorgado el crédito hipotecario, constitución de patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar serán de

13

cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** tales como copias, autenticaciones, y en general todos los gastos que se puedan generar.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. –EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, otorga las garantías sobre las unidades de vivienda de que trata el presente instrumento, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente.

1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de las reparaciones locativas, de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del (los) inmueble(s), para que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** _ responda por ellos.

2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. Respecto a este tipo de daños, operan dos garantías: a) Garantías de Funcionamiento: a) Las garantías de funcionamiento de griferías, aparatos sanitarios, de muebles, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, citófonos, llaves y desagües, serán atendidos por un periodo de tres (3) meses contados a partir de la entrega del inmueble, haga uso o no del mismo **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Vencido este plazo, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas; y b) La garantía de acabados tales como calidad de tabletas, enchapes, muros y pisos (fisuras) estará vigente por doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, garantía que solo implica la reparación del área afectada y conforme a los acabados originalmente entregados. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haga(n) del (los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Teniendo en cuenta que dentro del proceso constructivo pueden surtir cambios menores de medidas y ubicación de muros, no se entregan planos acotados de la unidad privada, debido a que **EL**

FIDEICOMITENT DESARROLLADOR no se responsabiliza de compra de artículos o materiales adquiridos por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, recomienda (n) que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LOS) PROMITENTE (ES) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas de óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no estará(n) obligado(s) a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya de darse a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) PROMITENTE (ES) COMPRADOR(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

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

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

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento en el que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** luego de la entrega material del inmueble presente condiciones de estabilidad que no permitan la habitabilidad del mismo y de no ser posible la reparación por parte del **FIDIEOCMITENTE DESARROLLADOR**, procederá de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 13 del Decreto Reglamento 735 de 2013 y/o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

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

PARÁGRAFO OCTAVO: Todo lo mencionado con relación a las garantías operara siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, incendios, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o

similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por cada propietario de vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

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

PARÁGRAFO DÉCIMO: De acuerdo con lo establecido en la ley 1480 de 2011, la garantía por estabilidad de obra se otorga por diez (10) años y la de acabados por un (1) año, ambos términos contados desde la fecha de entrega del inmueble. vencidas las garantías mencionadas en el presenta clausula. **EL FIDEICOMITENTE_ DESARROLLADOR**, responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

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

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

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: DECLARACIONES RELATIVAS A LA PUBLICIDAD. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan que conoció(eron) y entendió(eron) la información suministrada en los medios

publicitarios por los que se ha anunciado el proyecto inmobiliario **NATIVA**, especialmente en los siguientes aspectos:

- a. Conoció(eron) y entendió(eron) las características del área ofrecida en la publicidad y en consecuencia manifiesta(n) que conoce(n) que el área total construida corresponde a la sumatoria del área privada, más los demás elementos comunes como muros, columnas, ductos y fachada, etc..
- b. Conoció(eron) y entendió(eron) que las opciones de dependencias y de acabados fueron definidas por las partes antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa;
- c. Conoció(eron) y entendió(eron) que el área privada y las especificaciones definitivas son las que obran en los planos aprobados por la Curaduría Urbana o la entidad competente y en las especificaciones de acabados que se protocolizan con el presente instrumento.
- d. Conoció(eron) y entendió(eron) las zonas o áreas comunes del conjunto, sus acabados y el mobiliario a entregar por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- e. En consecuencia manifiesta(n) que la publicidad utilizada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o el **PROMOTOR**, contenía la información relativa a las características de la unidad, estrato socioeconómico, valor estimado de cuota por expensas comunes y demás requisitos establecidos de la Circular Externa 006 de febrero ocho (8) de dos mil doce (2012) expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, fue suficientemente clara, no lo indujo a error o engaño y que las dudas relativas a la oferta comercial se resolvieron de manera satisfactoria antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa.
- f. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades de vivienda privada y bienes comunes de la edificación y las especificaciones de construcción, los cuales se obliga(n) a respetar así como el reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el (los) Inmueble(s) objeto de la presente promesa, según la escritura de que da cuenta la cláusula segunda (2a) de este contrato y que conoce(n) y respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha de transferencia del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.
- g. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) la existencia del inmueble modelo y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo hasta tanto culmine el proceso de enajenación de las unidades que integran el Conjunto.
- h. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción y/o sus modificaciones aprobada por la Curaduría Urbana o la entidad competente, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y los contratos de promesa de compraventa y escritura de compraventa que suscriben las partes.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil anteriormente mencionado.

CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: La gestión de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el Fideicomiso. **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de

manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO INMOBILIARIO NATIVA** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - CLÁUSULA COMPROMISORIA Y SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del contrato. De no ser posible la solución de las diferencias que se susciten entre las partes debido a la validez, nulidad, celebración, interpretación, ejecución, cumplimiento o liquidación o cualquier otra relativa a este contrato, se resolverá mediante la jurisdicción ordinaria del sistema de justicia colombiano.

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

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

Declaro(amos) que con la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, acepto (amos) la autorización impartida por la esta cláusula, y manifiesto (amos) conocer que la consecuencia derivada de la autorización, será la consulta

e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi (nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones financieras.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - IMPUESTOS, PAZ Y SALVOS: LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR se obliga a pagar los impuestos que gravan el Inmueble objeto del presente contrato de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989 y en consecuencia debe entregar a paz y salvo el (los) Inmueble(s) por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa, salvo el de una contribución eventual de valorización que se causare, liquidare o reajustaré a partir de la fecha de este documento la cual será de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) el pago de la prorrata por concepto de impuesto predial, a partir del mes siguiente de la firma de la escritura de compraventa de él (los) inmueble(s).

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. -SERVICIOS PÚBLICOS Y ESTRATIFICACION: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, realizará la construcción de todas las obras de urbanismo y saneamiento, así como también las redes y acometidas necesarias para la instalación definitiva de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural, también de la acometida para la instalación de la línea telefónica. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga (n) a entregar el inmueble objeto de venta, dotado de los servicios públicos definitivos. En todo caso el (los) inmueble (s) se entregará (n) dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 1968. Los derechos de conexión del servicio de gas natural (cargo por conexión y medidor) serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin embargo, los otros conceptos que sean cargados en la factura del inmueble una vez sea entregado, deberán ser cubiertos por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** entre ellos cobro del calentador de agua.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pagará a las empresas prestadoras de los servicios de acueducto y alcantarillado, y energía eléctrica, las cuotas correspondientes para la instalación del servicio, pero **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no se hace responsable de los reajustes posteriores a la entrega del inmueble, liquidados por dichas empresas. Estará a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o éste(os) podrá(n) reclamar a su favor según el caso, a partir de la fecha de la escritura de compraventa, la diferencia que resulte entre una eventual liquidación definitiva de los derechos de instalación de agua y el pago ya hecho por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para lograr la conexión de dichos servicios, quien así mismo no se hace responsable de reajustes posteriores.

Salvo culpa o negligencia, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no será responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en las instalaciones y en mantenimiento de los servicios de agua, energía, gas y teléfonos.

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

16

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

PARÁGRAFO TERCERO. - Los costos del calentador y demás aparatos gasodomésticos y su respectiva instalación, así como los costos de mantenimiento, corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Los derechos de conexión ((carga por conexión y medidor)) corren por cuenta exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR,**

PARÁGRAFO CUARTO. - EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) conoce(n) y acepta(n) que **VANTI S.A. ESP (antes GAS NATURAL S.A. ESP)** podrá instalar y entregar a título de comodato un calentador en el inmueble, para uso de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** durante un periodo de prueba que será acordado previamente entre **VANTI S.A. ESP (antes GAS NATURAL S.A. ESP)** directamente y cada propietario final, con el fin que, eventualmente, el referido gasodoméstico sea adquirido directamente por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, de acuerdo con las condiciones que para el efecto establezca **VANTI S.A. ESP (antes GAS NATURAL S.A. ESP)**.

En consecuencia **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** conoce(n) y acepta(n) que el calentador que eventualmente se entregue e instale en la unidad inmobiliaria por parte de **VANTI S.A. ESP (antes GAS NATURAL S.A. ESP)**, no hace parte del negocio celebrado, ni de las especificaciones del inmueble objeto del presente contrato.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. -OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR radicará la respectiva solicitud de cédula catastral individual para cada una de las unidades que conforman el proyecto ante la entidad gubernamental correspondiente de conformidad con la normalidad vigente, una vez concluya la enajenación de la totalidad de unidades que integran el proyecto inmobiliario **NATIVA.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. -CUMPLIMIENTO LEY 1581 DE 2012: Declaro (amos) que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, autorizo (amos) expresamente a la sociedades **INGEURBE S.A.S, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, para que capten, conozcan, consulten, manipulen y transfieran y/o cedan a quien corresponda, los datos personales, que he (hemos) entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dicha entidad. De la misma manera dejo(amos) expresa constancia que autorizo(amos) a las sociedades **INGEURBE S.A.S, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, para que realicen y den un tratamiento de índole comercial a mis (nuestros) datos personales concerniente a todo lo relacionado a realizar campañas de marketing, fidelización, emails, publicidad, correos informativos, así mismo para formar parte de la base de datos de mi (nuestros) autorizados y ser tenido en cuenta para recibir correos respecto de futuras campañas comerciales, promociones, negocios y demás servicios

prestados por mí (nuestros) autorizados y con cualquier finalidad legítima que en virtud del objeto social de los autorizados, estos consideren necesarias.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Manifiesto (amos), que conozco(emos) y acepto(amos) que los datos personales suministrados previamente por mí(nosotros), han sido recolectados en virtud de las relaciones comerciales realizadas con nosotros en desarrollo de nuestro objeto social, los cuales serán sometidos a un adecuado manejo de datos, reserva y confidencialidad requerida, de conformidad con la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y aquellas que las modifique, adicione o sustituyan. Estos datos serán almacenados en una base de datos de clientes debidamente inscrita en el Registro Nacional de Bases de Datos de la Superintendencia de Industria y Comercio bajo responsabilidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La finalidad del tratamiento de los datos personales de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, serán las siguientes: 1) Remitirlos a diferentes entidades inherentes al presente acto, tales como entidades financieras, cajas de compensación, secretaria del hábitat, empresas de servicio públicos y notarias; 2) Realizar campañas de promoción, comercialización y fidelización de los proyectos inmobiliarios que cotice y/o compre el titular. Así como de otros proyectos y/o productos del comercializador y/o promotor y/o **INGEURBE S.A.S, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR** o empresas asociadas a estas; 3) Transmitirlos a terceros que se requieran para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 4) Transferir, es decir, entregar o suministrar a otros responsables del tratamiento, los datos personales registrados en sus bases de datos de clientes, para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 5) Diligenciar todos los documentos que fueren necesarios para el perfeccionamiento de este y demás contratos que se celebren con **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; 6) Celebrar los demás actos y/o contratos a que hubiere lugar, tales, escritura de compraventa, designación como beneficiarios de área de compraventa o cualquier otro derivado del presente contrato; 7) Validar las referencias bancarias y/o comerciales que el cliente llegare a suministrar; 8) Mantener informado a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** (Titular de los datos personales) sobre el avance en la relación contractual; 9) Atender y dar respuesta a las garantías, por presuntos defectos en los bienes negociados, solicitadas por el cliente, dentro de los plazos legales y contractuales establecidos; 10) Realizar asientos contables; 11) Utilizar estos datos con fines estadísticos y 12) Realizar copias de seguridad sobre estos datos en medios electrónicos para prevenir la posible pérdida de información.

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

17

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá ceder el presente contrato por una única vez a un tercero que asuma los derechos y obligaciones sin que haya lugar al pago de suma alguna, siempre que el cesionario se encuentre dentro del primer grado de consanguinidad, afinidad o primero civil. De no existir y demostrarse el vínculo antes señalado, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá reconocer y pagar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** una suma equivalente al tres por ciento (3%) del valor total del Inmueble objeto del presente contrato, para que se autorice la cesión por una única vez.

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

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

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

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

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

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

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

- i. Conoce(n) y acepta(n) que el inmueble hace parte de un proyecto inmobiliario por etapas constructivas, por lo que el mismo cuenta con un número determinado de unidades, el cual puede ser modificado con posterioridad a la firma de este contrato y/o de la escritura pública por la cual se le de perfeccionamiento.
- ii. Acepta que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá tramitar modificaciones y/o reformas a la licencia de construcción, los planos de propiedad horizontal y/o el reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario, aprobadas con el lleno de los requisitos legales.
- iii. Acepta que el reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario **NATIVA**, podrá ser posteriormente adicionado para incluir las demás torres que lo conforman, de acuerdo con la licencia de construcción y sus modificaciones y planos de propiedad horizontal definitivos que la Curaduría Urbana o la entidad competente apruebe.
- iv. Conoce que el **FIDEICOMISO MANZANA 8**, administra los recursos de los **COMPRADORES**, que dicho **FIDEICOMISO** ostentará la titularidad del inmueble fideicomitado, reportará las mejoras y transferirá en calidad de tradente propietario fiduciario las unidades de dominio una vez construidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien a través de la **CAJA DE COMPENSACIÓN COMPENSAR**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, realizará los trámites de escrituración correspondiente.
- v. Que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto inmobiliario **NATIVA** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

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

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

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

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

Para constancia de todo lo anterior, se firma este documento y la fecha de firma será la mencionada en el soporte de auditoria expedido por ADOBE SIGN.

LA PROMITENTE VENDEDORA Y FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,

XX

C.C. XXXXXXXXXXXXXXX de Bogotá

Apoderado especial

INGEURBE S.A.S – NIT 860.524.118-1 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO MANZANA 8 NIT.

830.053.700-6

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

Nombre:
C.C No.

Nombre:
C.C No.

MINUTA ESCRITURA PÚBLICA

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a (_____) (____) de (____) de dos mil (____)(____) ante _____, Notario _____ (_____) del círculo de Bogotá, D.C., se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos: comparecieron con minuta escrita:

(____), mayor de edad, domiciliada en (____), identificada con cédula de ciudadanía No. (____), quien obra en su condición de apoderada especial de (i) la sociedad **INGEURBE S.A.S** sociedad de carácter privado con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT. 860.524.118-1, constituida legalmente mediante escritura pública número número 00213 de fecha veintidós (22) de enero de mil novecientos noventa y ocho (1.998), otorgada en la Notaría Segunda (2) de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y cinco (1985), bajo el número 165.318 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, quien en adelante y para efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, y de (ii) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, de acuerdo con el poder otorgado por (____), mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, con la cédula de ciudadanía (____) número (____) de (____), representante legal de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, con NIT. No. 800.182.281 -5, sociedad anónima de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de la escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaría Dieciocho del Círculo Notarial de Bogotá D.C, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien obra como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8**, identificado con NIT. 830.053.700 - 6, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR** y (iii) (____), mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número (____) expedida en (____), de estado civil (____), obrando en su(s) propio(s) nombre(s), y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa, contenido en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha once (11) de mayo de dos mil veintitrés (2023) la sociedad **INGEURBE S.A.S** en calidad de Fideicomitente y Fiduciaria Davivienda S.A. en calidad de Fiduciaria, celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8**.

SEGUNDA: Que Mediante escritura pública número dos mil sesenta y dos (2.062) del siete (07) de septiembre de dos mil veintitrés (2.023) de la notaría 28 de Bogotá, fue transferido al a título de adición en fiducia mercantil el lote de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1512700 al **FIDEICOMISO MANZANA 8**.

CUARTA: Que mediante documento privado de fecha _____ fue modificado integralmente el **FIDEICOMISO MANZANA 8**, transformándolo en un Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria para el desarrollo del proyecto inmobiliario **MANZANA 8**.

QUINTA: Que en virtud de la constitución del contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria del **MANZANA 8**, la sociedad **INGEURBE S.A.S** es **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y responsable del desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario **NATIVA**.

SEXTA: Que en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, se construye el proyecto inmobiliario "**NATIVA**", el cual, se encuentra ubicado en la calle veintidós B número treinta y dos A cero nueve (22B #32A-09) de la ciudad de Bogotá D.C.

SÉPTIMA: Que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, concurre única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO MANZANA 8**, y procede a hacer la presente transferencia a título de venta, teniendo en cuenta la calidad de propietario fiduciario del derecho de dominio del inmueble, de acuerdo con la designación de comprador realizada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por lo que éste último comparece para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO**.

Con base en los antecedentes mencionados, las Partes celebran la transferencia de dominio a título de venta, de los inmuebles que más adelante se identifican, con base en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO. EL VENDEDOR, es decir **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8** como tradente y propietario fiduciario transfiere a título de venta real y efectiva por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** y este(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio, propiedad y la posesión que **EL VENDEDOR** en la actualidad tiene y ejercita sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

APTO (_____) TORRE (_____) el cual hace parte del proyecto inmobiliario **NATIVA 8**, ubicado en la calle veintidós B número treinta y dos A cero nueve (22B #32A-09) de la ciudad de Bogotá, el cual se describe y alindera a continuación: (_____)

LINDEROS ESPECIALES

El proyecto inmobiliario **NATIVA** se construye sobre el predio ubicado en la ubicado en la calle veintidós B número treinta y dos A cero nueve (22B #32A-09) de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro, que se describe y alindera a continuación:

Cuenta con un área de(_____)y sus linderos son:

PARÁGRAFO PRIMERO: Al inmueble objeto del presente contrato le corresponde la matrícula inmobiliaria No. (_____) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y cédula catastral en mayor extensión número 00620300800400000000.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al inmueble descrito anteriormente le corresponde el coeficiente de copropiedad establecido en el reglamento de propiedad horizontal de **NATIVA**, sus aclaraciones y/o modificaciones.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la mención de la cabida y linderos la presente escritura de transferencia de lo(s) inmueble(s) se otorga como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana, el reglamento de propiedad

horizontal del proyecto y la escritura de compraventa que suscriben las partes.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) aceptan que con la presente compraventa se dan por cumplidas las obligaciones adquiridas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) en el contrato de promesa de compraventa previamente suscrito.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que identificó (aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del (los) inmueble(s) objeto de este contrato y del proyecto al cual pertenece(n), de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, closet, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y/o el proyecto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del (los) inmueble(s) objeto de contrato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades de vivienda y las zonas comunes y las dependencias que les entrega EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, descritas en documento denominado Anexo de Especificaciones, previamente suscrito por EL(LOS) COMPRADOR(ES), junto con la promesa de compraventa, y que hace parte integral del presente contrato.

PARAGRAFO OCTAVO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que están adquiriendo una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) O VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE RENOVACIÓN URBANA (VIS RU) exclusivamente y sobre la cual se constituirá Patrimonio de familia en los términos del artículo 60 de la Ley novena 9ª de 1989, adicionado por el artículo 38 de la Ley 3ª de 1991, el cual no será oponible al (_____), que financia la adquisición del inmueble.

SEGUNDA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La enajenación del (los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende(n) no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino el derecho de copropiedad en el (los) porcentaje(s) señalado(s) para el (los) inmueble(s), de acuerdo con lo establecido en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) y en el reglamento de propiedad horizontal del proyecto contenido en la escritura pública número (_____) (_____) del (____)(____) de (_____) de dos mil (____)(____) de la Notaría (_____) (_____) de (_____) y su adiciones, aclaraciones o reformas, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., al folio de matrícula inmobiliaria número 50N- (_____), el cual el EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer, comprender y aceptar.

PARÁGRAFO PRIMERO: El proyecto inmobiliario NATIVA, se construyó conforme a la siguiente licencia:

1. Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva aprobada mediante Resolución No. 11001-1-24-1598 del dieciséis (16) de octubre de dos mil veinticuatro (2.024), ejecutoriada el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinticuatro (2.024) otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal al que está sometido el inmueble objeto del presente contrato, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título, así como las normas de convivencia

en el contenidas. Así mismo, manifiesta que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO MANZANA 8**, por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en calidad de propietario inicial, está facultado para efectuar todas las adiciones, modificaciones y/o aclaraciones que se requieran jurídica y materialmente, en los términos que para el efecto establece la Ley 675 de 2001.

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

Así mismo y durante el proceso de construcción, cuando se trate de efectuar aclaraciones o correcciones por errores matemáticos, mecanográficos, cambios de nomenclatura o cualquier otro error u omisión o cuando alguna autoridad pública exija cualquier modificación, se entiende que autorizan al propietario inicial y al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para realizar dichas modificaciones y en consecuencia, este último, no deberá acreditar autorización alguna.

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS) COMPRADOR(ES) Conoce y acepta que el inmueble hace parte de un proyecto inmobiliario por etapas constructivas, por lo que el mismo cuenta con un número determinado de unidades, el cual puede ser modificado con posterioridad a la firma de este contrato y/o de la escritura pública por la cual se le de perfeccionamiento

TERCERA. TRADICIÓN: EL VENDEDOR declara que es propietario del lote de terreno en el que se levanta el proyecto inmobiliario **NATIVA**, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato por haberlo adquirido así:

1. Mediante transferencia de dominio a título de adición en fiducia mercantil que realizó la sociedad **BAVARIA Y CIA S.C.A.**, mediante escritura pública número dos mil sesenta y dos (2.062) del siete (07) de septiembre de dos mil veintitrés (2.023) de la Notaría veintiocho 28 de Bogotá D.C.
2. Las Edificaciones de **NATIVA**, por haberlas construido a expensas de **INGEURBE S.A.S**, quien actúa como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8**.

CUARTA. SANEAMIENTO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR garantiza que **EL VENDEDOR** no ha enajenado a ninguna persona los inmueble(s) que transfiriere por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de ellos y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentran sometidos el(los) inmueble(s) conforme se indicó en el Reglamento de Copropiedad de **NATIVA**, contenido en la escritura pública número () () del () () de () de dos mil () () de la Notaría () () de Bogotá D.C y de la hipoteca en mayor extensión constituida por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO MANZANA 8** a favor de (), como consta en la escritura pública número () ()

198
21

del () () de () de dos mil () () en la notaría () de Bogotá D.C. La hipoteca en mayor extensión será liberada en esta misma escritura y los gastos que se generen con ocasión de la cancelación estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**, no obstante, lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley.

QUINTA. REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto de este contrato serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de conformidad con lo previsto en la ley.

SEXTA. El precio total del(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa es la suma de () PESOS MONEDA CORRIENTE (\$), el cual será pagado al **FIDEICOMISO MANZANA 8** de la siguiente manera:

- a) La suma de () PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.oo), que el **VENDEDOR** declara recibida en la fecha a entera satisfacción.
- b) La suma de () PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.oo), que **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** cancelará(n) con recursos provenientes del subsidio Familiar de vivienda que ha sido asignado el día () () de () de dos mil () (20), por la Caja de Compensación Familiar ().
- a) El saldo, o sea la suma de () (\$), lo cancelará(n) **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** al **VENDEDOR**, con el producto del crédito que le(s) ha otorgado a **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** el (), garantizado con hipoteca en primer grado a su favor, el cual será girado directamente al **VENDEDOR**, una vez sea entregada a satisfacción del **BANCO** (), la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo instrumento público se constituye a su favor.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) al **VENDEDOR**, intereses mensuales liquidados a la tasa máxima autorizada conforme al artículo 884 del Código de Comercio, pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, sobre la suma adeudada por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** señalada en el(los) literal(es) **b) y c)** de esta cláusula a partir de la fecha en la que se produzca la entrega de los inmuebles y hasta el día que se efectuó el desembolso del subsidio y crédito otorgado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la Caja de Compensación () y por el **BANCO** (), respectivamente, a favor del **FIDEICOMISO MANZANA 8**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la forma de pago, las **PARTES** renuncian al ejercicio de la acción resolutoria que de ella se deriva, y la venta se otorga firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del subsidio y/o del crédito de que trata la presente cláusula, evento en el cual el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8**, quedará(n) en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para la restitución del(los) inmueble(s) de que trata la cláusula primera.

PARÁGRAFO TERCERO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL VENDEDOR** autorizan expresa(n) e

irrevocablemente BANCO (_____), para que una vez cumplidos los requisitos por dicha entidad exigidos y recibida a satisfacción la primera copia registrada de esta escritura con mérito ejecutivo, junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor, el producto del crédito que se otorga a EL(LOS) COMPRADOR(ES) sea abonado directamente al FIDEICOMISO MANZANA 8 y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a pagar en forma inmediata al VENDEDOR los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros, llegará a cobrar o descontar BANCO (_____), o la CAJA DE COMPENSACIÓN (_____) por el giro del saldo que se obligó (aron) cancelar EL(LOS) COMPRADOR (ES) con el producto del crédito y/o subsidio otorgado a este (os) por CAJA DE COMPENSACIÓN (_____) y/o BANCO (_____).

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMISO en calidad de TRADENTE propietario fiduciario, EL FIDEICOMITENTE _____ responsable de la construcción y EL (LOS) COMPRADOR(ES), declaramos bajo la gravedad de juramento que:

- El precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).
- No existen sumas que se hayan convenido entre los contratantes por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el valor de los aportes señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

PARÁGRAFO SEXTO. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) O VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE RENOVACIÓN URBANA (VIS RU): Manifiesta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que el inmueble objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) O VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE RENOVACIÓN URBANA (VIS RU) en los términos de las Leyes 9a. de 1989, 49 de 1990, 3a. de 1991, esta última modificada parcialmente por el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, Ley 388 de 1997, el Decreto 2190 de fecha doce (12) de junio de dos mil nueve (2009), compilado por el Decreto 1077 de fecha Veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015), modificado por el Decreto 046 del dieciséis (16) de Enero de dos mil veinte (2020), la Ley 2079 del catorce (14) de enero de dos mil veintiuno (2021) y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de fecha doce (12) de junio del año dos mil nueve (2009), compilado por el artículo 2.1.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de veintiséis (26) de mayo del año dos mil quince (2015) modificado por el Decreto 046 del dieciséis (16) de enero del año dos mil veinte (2020) y la Resolución 0895 de diecisiete (17) de mayo del año dos mil once (2011).

PARÁGRAFO SÉPTIMO: BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO. El subsidio familiar de que trata esta cláusula fue otorgado al grupo familiar compuesto por (_____), identificado con la cédula de ciudadanía número (_____) expedidas en (_____).

PARÁGRAFO OCTAVO: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. De conformidad con el Artículo 13 de la Ley 2.079 de 2021 que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituible, indexado con el Índice de Precios al Consumidor (IPC), si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio. En este caso el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pondrá este hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que haya lugar por el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.

En caso de remate judicial del inmueble que por esta escritura se transfiere, dentro de los cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación de los Subsidios Familiares de Vivienda, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "(...) luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución*.

PARÁGRAFO NOVENO: Los integrantes del hogar beneficiario del subsidio de vivienda, autorizan mediante este mismo instrumento a la Caja de Compensación correspondiente, para que realice el giro del valor del subsidio que les fue aprobado a favor del **FIDEICOMISO MANZANA 8**, identificado con NIT. **830.053.700-6**.

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) con el **FIDEICOMITENTE** a presentar certificación y/o copias de las planillas que acrediten el pago como trabajador dependiente o independiente de los aportes a la caja de compensación (_____), de manera mensual hasta cuando se produzca el desembolso del subsidio aprobado, so pena de iniciar las acciones legales a las que hubiere lugar.

SÉPTIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS: El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** a partir de la fecha de este instrumento público. El pago a las empresas de servicios públicos domiciliarios, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de **NATIVA** y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha de entrega, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia de los inmuebles.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ha cancelado los impuestos que gravan el inmueble objeto del presente contrato de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989 y en consecuencia entrega a paz y salvo el (los) inmueble(s) por todo concepto. De igual manera, en los términos indicados en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entrega a paz y salvo el (los) inmueble(s) por concepto de servicios públicos.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del impuesto predial anual de los inmuebles que se transfieren por virtud de la presente escritura

pública. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Salvo culpa o negligencia, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en las instalaciones y en el mantenimiento de los servicios de agua, energía, gas y teléfonos. **EL VENDEDOR** en ningún caso será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y recolección de basuras y teléfono.

PARAGRAFO TERCERO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** hace entrega del(los) inmueble(s) con los servicios instalados conforme al artículo 10 de la ley 66 de 1.968. Además de los servicios exigidos por la mencionada ley, también se entregará la acometida para la instalación de la línea telefónica.

PARÁGRAFO CUARTO: Los costos de la instalación de la línea telefónica para el inmueble y su aparato, corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO QUINTO: Los costos de los aparatos gasodomésticos y su respectiva instalación, así como los costos del medidor de gas, corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Los costos del cargo de conexión de gas corren por cuenta exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

PARÁGRAFO SEXTO: En los términos de la resolución CREG 108 de 1997, y demás disposiciones que lo modifiquen, sustituyan o adicionen, el cargo por conexión del servicio de energía eléctrica corre por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** efectúe algún abono a la empresa de energía eléctrica por ese concepto, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a rembolsar dicha suma a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y**, se obliga a radicar los documentos necesarios y adelantar todos los trámites para el desenglobe ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del proyecto del cual hace parte integrante el inmueble objeto de este contrato, una vez concluya la enajenación de las unidades que lo conforman.

OCTAVA. DE LOS BIENES COMUNES. a) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará(tó) instalará(ló) y/o adquirirá(río) de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa prestadora de energía eléctrica, o al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8** por concepto de los activos eléctricos correspondientes.

b) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, en su calidad de Vocera del **FIDEICOMISO MANZANA 8**, por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** constituirá servidumbres sobre los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa prestadora de energía eléctrica **CODENSA COLOMBIA S.A. E.S.P.** En consecuencia, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**

acepta(n) que la empresa prestadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del proyecto en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica.

c) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, en su calidad de Vocera del **FIDEICOMISO MANZANA 8**, por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o por el mismo **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su propio nombre celebre con las empresas de servicios públicos, contrato(s) de comodato o préstamo de uso sobre bienes comunes del proyecto inmobiliario **NATIVA**, con destino a la instalación y funcionamiento de los equipos, redes y demás elementos que dichas empresas requieran para el suministro y prestación del servicio correspondiente. En consecuencia, **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, se obligan a respetar los términos de los contratos celebrados o que se celebren por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con esta finalidad.

NOVENA. ENTREGA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, hará la entrega real y material a **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato al (5to) día hábil después de haberse efectuado el desembolso del crédito que trata la cláusula sexta (6ta), por parte del _____ identificado con NIT. _____, a favor de **FIDEICOMISO MANZANA 8** mediante acta de entrega, salvo que para esta fecha las empresas prestadoras de servicios públicos no hubieren dotado de los servicios a la respectiva unidad inmobiliaria, evento en el cual la fecha aquí programada se prorrogará hasta el quinto (5º) día hábil siguiente a la fecha de instalación del servicio, para lo cual **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8** se obliga a notificar a **EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(ES)** de la nueva fecha prevista para la entrega, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: LAS PARTES expresamente renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la fecha pactada para la entrega del inmueble. Por lo tanto, la compraventa se torna firme e irresoluble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en el plazo pactado, salvo fuerza mayor o caso fortuito, en los que ambas partes estén obligados a probarlas, este(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves del (los) inmueble(s) quedarán a disposición de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o donde esta le señale.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega material se hará constar en acta suscrita por **EL FIDEICOMITENTE** y **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** detalles estos que no serán causa para no recibir el (los) inmueble(s), entendiéndose que en la fecha indicada **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido el (los) inmueble(s) transferido(s) en el presente instrumento.

PARÁGRAFO CUARTO: Es entendido que el(los) inmueble(s) transferido(s) en el presente instrumento se entregará(n) a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, cuando esté(n) dotados de los servicios públicos de energía, acueducto y las respectivas redes para el servicio de teléfono hasta la acometida. Así, en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito, no hubieren instalado los respectivos servicios por causas no imputables a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y que por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

PARAGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, podrá efectuar cambios en los materiales utilizados para los acabados con los que se entrega del inmueble objeto del presente contrato, los cuales serán de igual o superior calidad o equivalente a los inicialmente ofrecidos.

PARAGRAFO SEXTO: Para efectos de la exoneración de responsabilidad por demoras en la entrega, se

considerarán como fuerza mayor hechos tales como: falta de suministro oportuno de materiales de construcción por escasez en el mercado, incumplimiento de los contratistas encargados de la obra, huelga del personal de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o de sus contratistas y proveedores, situaciones similares como, hechos de la naturaleza y otros hechos que se puedan considerar como fuerza mayor o caso fortuito.

PARAGRAFO SÉPTIMO: FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte del proyecto inmobiliario **MANZANA 8**, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO OCTAVO: A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, habite o no en él, será de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** la custodia y guarda del inmueble y sus enseres, de los vehículos y/o bienes muebles y en consecuencia, exonera de responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, al administrador provisional y/o a la **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, en su calidad de Vocera del **FIDEICOMISO MANZANA 8**, por razón del(los) hurto(s) o sustracción(es) de bienes o pérdida(s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquel (aquellos).

PARÁGRAFO NOVENO: A partir de la fecha de entrega de el (los) inmueble(s), **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a efectuar el pago de las expensas comunes de administración que se causen de manera total o proporcional, independientemente que habite(n) o no en el inmueble, y aun cuando este en ejercicio la administración provisional, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las que llegaren a regular esta materia.

DÉCIMA. GARANTIAS. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda de que trata el presente instrumento, tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley. **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** conoce(n) y acepta(n) que los plazos de garantía no se suspenderán por la falta de uso que este(os) haga(n) del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará vencido los términos legales contados a partir de la fecha de entrega.

1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LOS) COMPRADOR (ES), deberá(n) dejar constancia en el inventario de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del(los) inmueble(s), para que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, realice los ajustes y arreglos.

2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. Respecto a este tipo de daños opera la garantía legal. Estos daños serán atendidos a través de **EL FIDEICOMITENTE**, por un periodo de un (1) año contado a partir de la fecha de entrega del inmueble, habite(n) **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** o no en él. Vencido este plazo, **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas, si hay lugar a ello. El plazo de un (1) año no se suspenderá por la falta de uso que **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** haga(n) del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará para **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8**, vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega, la garantía respecto de fisuras de muros tales como calidad de tabletas, enchapes, muros y pisos (fisuras) se efectuará por una sola vez a los doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, garantía que solo implica la reparación del área afectada y conforme a los acabados originalmente entregados. El propietario deberá diligenciar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** haga(n) de el (los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. De igual manera y de acuerdo con lo determinado por la ley la garantía por estabilidad de obra se otorga por diez (10) años contados desde la fecha de entrega del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, advierte que dentro del periodo de

garantía no se deben realizar acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no estará(n) obligado(s) a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble al momento de la entrega, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los trabajos ejecutados por las empresas que presten los servicios por suscripción.

PARÁGRAFO TERCERO: Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. La reparación de las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la fecha de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de las solicitudes de garantía. Expirado el término de garantía con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la fecha de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.

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

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

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, no responderá por el mal uso que se dé a los aparatos sanitarios, mesón de cocina etc. ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por falta de mantenimiento que del **(LOS) COMPRADOR (ES)** a canales, bajantes y demás elementos.

PARÁGRAFO OCTAVO: Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, responderá solamente por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas

legales.

PARÁGRAFO NOVENO: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8** no será responsable por ningún tipo de garantía, arreglo, reparación y similares relacionados con el **PROYECTO**.

DÉCIMA PRIMERA. DECLARACIONES RELATIVAS A LA PUBLICIDAD Y ESPECIFICACIONES. EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiestan que conoció(eron) y entendió(eron) la información suministrada por los medios publicitarios por los que se comercializaron las unidades que integran el proyecto inmobiliario **NATIVA**, especialmente en los siguientes aspectos:

- a) Conoció(eron) y entendió(eron) las características del área ofrecida en la publicidad y en consecuencia manifiesta(n) que conoce(n) que el área total construida corresponde a la sumatoria del área privada, más los demás elementos comunes como muros, columnas, ductos y fachada, etc.;
- b) Conoció(eron) y entendió(eron) que las opciones de dependencias y de acabados fueron definidas por las partes antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa.
- c) Conoció(eron) y entendió(eron) que el área privada y las especificaciones definitivas son las que obran en los planos aprobados por la Curaduría Urbana y en las especificaciones de acabados que se protocolizan con el presente instrumento.

En consecuencia, manifiesta(n) que la publicidad utilizada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, fue suficientemente clara, no lo indujo a error o engaño y que las dudas relativas a la oferta comercial se resolvieron de manera satisfactoria antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa, que perfecciona la presente escritura.

DÉCIMA SEGUNDA. GASTOS. Los gastos en los que se incurra por el otorgamiento del contrato de compraventa contenido en la presente escritura de compraventa, serán cubiertos de la siguiente manera: los notariales por partes iguales; entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**; el impuesto de registro y los derechos de registro en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correrán en su totalidad por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Los gastos en los que se incurra por el otorgamiento de la hipoteca en primer grado a favor de **BANCO (_____)**, serán cancelados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, en su totalidad. Los gastos de la liberación parcial de la hipoteca en mayor extensión correrán por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

DECIMA TERCERA. EI FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, está autorizado para anunciar y enajenar los inmuebles del proyecto del cual forma parte integrante el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, conforme a la Radicación número (____) del (____) (____) de (____) de (____).

DÉCIMA CUARTA. El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles ante la justicia ordinaria las obligaciones en él contenidas, para lo cual, solo requerirá de copia del presente documento como título de recaudo ejecutivo, sin necesidad de que medien requerimientos ni constituciones en mora, a las cuales renuncian expresamente las partes.

DÉCIMA QUINTA. La gestión de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **INGEURBE S.A.S**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor e interventor.

22
25

DÉCIMA SEXTA. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., actuando como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8**, no es constructor, comercializador, promotor veedor, interventor, gerente, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario **NATIVA** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

DÉCIMA SÉPTIMA CLÁUSULA DE Oponibilidad del Contrato de Fiduciaria. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria suscrito mediante documento privado de fecha once (11) de mayo de dos mil veintitrés (2023), modificado entre otros, mediante otrosí No. __ Integral de fecha (_____) de (_____) de dos mil (_____) (_____-).

DÉCIMA OCTAVA. Con la suscripción del presente Contrato **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL VENDEDOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente Instrumento Público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el Contrato de Promesa de Compraventa, por una parte y **EL(LA)(LOS) VENDEDOR (A)(ES)** por la otra **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO: Las Partes, otorgan la presente escritura en desarrollo del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las Partes.

DÉCIMA NOVENA. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** en forma expresa autoriza(n) a **EL VENDEDOR** y/o a **EI FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas al (los) nombre (s), apellido(s) y documento(s) de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuenta(s) corriente(s), bancaria(s) y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL VENDEDOR** y/o **EI FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EI (LOS) COMPRADOR(ES)** Manifiesto (amos), que conozco(emos) y acepto(amos) que los datos personales suministrados previamente por mí(nosotros), han sido recolectados en virtud de las relaciones comerciales realizadas con nosotros en desarrollo de nuestro objeto social, los cuales serán sometidos a un adecuado manejo de datos, reserva y confidencialidad requerida, de conformidad con la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y aquellas que las modifique, adicione o sustituyan. Estos datos serán almacenados en una base de datos de clientes debidamente inscrita en el Registro Nacional de Bases de Datos de la Superintendencia de Industria y Comercio bajo responsabilidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La finalidad del tratamiento de los datos personales de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, serán las siguientes: 1) Remitirlos a diferentes entidades inherentes al presente acto, tales como entidades financieras, cajas de compensación, secretaría del hábitat, empresas de servicio públicos y notarías; 2) Realizar campañas de promoción, comercialización y fidelización de los proyectos inmobiliarios que cotice y/o compre el titular. Así como de otros proyectos y/o productos del comercializador y/o promotor y/o **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o empresas asociadas a esta; 3) Transmitirlos a terceros que se requieran para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 4) Transferir, es decir, entregar o suministrar a otros responsables del tratamiento, los datos personales registrados en sus bases de datos de clientes, para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 5) Diligenciar todos los documentos que fueren necesarios para el perfeccionamiento de este y demás contratos que se celebren con el (los) **COMPRADOR(ES)**; 6) Celebrar los demás actos y/o contratos a que hubiere lugar, tales, escritura de compraventa, designación como beneficiarios de área de compraventa o cualquier otro derivado del presente

contrato; 7) Validar las referencias bancarias y/o comerciales que el cliente llegare a suministrar; 8) Mantener informado al (a los) **COMPRADOR(ES)** (Titular(es) de los datos personales) sobre el avance en la relación contractual; 9) Atender y dar respuesta a las garantías, por presuntos defectos en los bienes negociados, solicitadas por el cliente, dentro de los plazos legales y contractuales establecidos; 10) Realizar asientos contables; 11) Utilizar estos datos con fines estadísticos y 12) Realizar copias de seguridad sobre estos datos en medios electrónicos para prevenir la posible pérdida de información.

Presente(s) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** (_____), de las condiciones civiles ya mencionadas, manifiesta(n):

- a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido;
- b) Que recibirá(n) real y materialmente el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa en la fecha indicada en la cláusula novena (9a.) de la compraventa de esta misma escritura;
- c) Que adeuda(n) al **FIDEICOMISO MANZANA 8**, la suma que por concepto del saldo del precio de el(los) inmueble(s) que por esta escritura se le(s) vende, y que aparece señalada en la cláusula sexta anterior.
- d) En este estado declaran las PARTES que renuncian a cualquier acción resolutoria que pueda derivarse de este contrato y por lo tanto declaran que la compraventa se efectúa pura y simple, salvo lo estipulado en la cláusula sexta del presente contrato.

Compareció nuevamente,(_____), mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. (_____), quien obra en su condición de apoderada especial de la sociedad **INGEURBE S.A.S**, con NIT. 860.524.118-1, sociedad que actúa en el presente acto en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO MANZANA 8** y manifestó:

1. Da su conformidad a la venta contenida en este instrumento, firmada por la FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **MANZANA 8** con todos los derechos y obligaciones que de ella se derivan.
2. Da su conformidad respecto a que la FIDUCIARIA comparece como **VENDEDOR** para dar cumplimiento a su obligación contenida en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.
3. Se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia.
4. En su calidad de Constructor se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa.
- 5.- Se obliga a protocolizar el certificado técnico de ocupación establecido en la Ley 1796 de 2016, en caso de que aplique.

Presentes todas las partes declaran expresamente que aceptan todos los términos de esta escritura, los actos y contratos en ella contenidos y los derechos y obligaciones que a favor y a su cargo respectivamente emanan de ella.

CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

Presente(s) nuevamente _____, de las condiciones civiles descritas anteriormente, manifiesta(n) que por este mismo instrumento constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** conforme al artículo sesenta (60) de la ley Novena 9a. de 1.989, adicionado por el artículo 38 de la Ley 3a De 1.991, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, declara(n) que sobre el inmueble adquirido por virtud de este instrumento, constituye(n) Patrimonio de Familia inembargable a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare(n) a tener, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma.

PARÁGRAFO. En concordancia con lo establecido en la presente cláusula, para todos los efectos legales a que haya lugar. **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** declara(n) que el Patrimonio de Familia Inembargable no será oponible (_____), por ser la Entidad que financió la compra del inmueble objeto de este contrato.



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS

NATIVA

Entre los suscritos: **JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.199.463, en su calidad de Suplente del Gerente y Representante Legal Suplente de la sociedad **INGEURBE S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número doscientos trece (213) del veintidós (22) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante Acta No. 02 de Asamblea de Accionistas del primero (01) de agosto de dos mil doce (2012), debidamente inscrita el veintidós (22) de agosto de dos mil doce (2012) bajo el Número 01659914 del Libro IX, se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, identificada con NIT. 860.524.118-1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., y quien para los efectos del presente documento se denominará el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** de una parte, y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número 7.940 del 14 de diciembre de 1.992 otorgada en la Notaría 18 del Circulo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.419.853, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto, y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, han decidido celebrar de manera libre y espontánea el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS** en adelante el "CONTRATO", el cual se rige de manera general por la ley mercantil y financiera aplicable y en especial por las cláusulas que se presentan, previas las siguientes:

DECLARACIONES

El **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** declara a través de su representante legal:

1. Que es una persona jurídica constituida conforme a la Ley.
2. Que mediante la suscripción de este **CONTRATO** declara, bajo la gravedad del juramento, que goza de la suficiente solvencia económica y que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto suscribe este contrato de buena fe.
3. Que mediante la suscripción de este **CONTRATO** declara, bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el presente negocio no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos.
4. Que su representante legal cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos del presente contrato fiduciario, y tales facultades no le han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente contrato fiduciario.
5. Que conoce las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva y por lo tanto conoce y puede evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen.
6. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, ha definido las condiciones que regulan el presente **CONTRATO**, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que ha considerado necesario consultar, si fuere del caso.



7. Que fue advertido de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el CONTRATO, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo.
8. Que fue advertido del deber de informar a la Fiduciaria inmediatamente llegue a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación.
9. Que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente CONTRATO, la suficiente información por parte de la FIDUCIARIA sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, ha decidido contratar bajo los términos del presente Contrato.

CONSIDERACIONES

PRIMERA: que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, adelantará por su cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés social de renovación urbana (VIS RU) denominado **NATIVA**, en adelante el PROYECTO, a desarrollarse en el área útil que surja de la constitución de re urbanización de un lote de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1512700 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, Zona Centro.

SEGUNDA: que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, adelantará ante las autoridades competentes, el proceso de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda y la licencia de construcción. Este trámite se adelantará con el fin de obtener las licencias y suscribir en un futuro los contratos de promesa de compraventa con las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el presente contrato.

TERCERA: que teniendo en cuenta que durante el proceso mencionado en el considerando anterior, se presentan clientes interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias correspondientes al citado proyecto, en adelante los "CLIENTES", el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha solicitado a la FIDUCIARIA el recaudo y la administración de los dineros provenientes de la promoción y comercialización del PROYECTO, para que los CLIENTES se vinculen con la FIDUCIARIA y ésta reciba y administre las sumas de dinero destinadas a separar dichas unidades, inicialmente a través de una cuenta bancaria hasta tanto se identifiquen los recursos de los clientes y posteriormente a través de contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con la finalidad de que cumplidas las condiciones más adelante señaladas, dichas sumas sean entregadas al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR quien las destinará a la construcción del PROYECTO. Las partes declaran conocer y aceptar que para el primer (1) recaudo de la cuota de separación podrán adecuarse datafonos en la sala de ventas del PROYECTO, cuya instalación y uso será facultativo a elección de única y exclusivamente del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

CUARTA: que para la vinculación de los CLIENTES, la FIDUCIARIA cuenta con la red de oficinas de Banco Davivienda S.A., en virtud del contrato de uso de red que tiene suscrito con dicho Banco.

QUINTA: que adicional a la red de oficinas de Banco Davivienda S.A., la FIDUCIARIA, de acuerdo con las necesidades del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, permite que parte del proceso de vinculación de los CLIENTES, lo lleve a cabo este último y se realizará a través de medios electrónicos y digitales. La suscripción de los documentos necesarios para el desarrollo del objeto del presente contrato, se realizará a través de la plataforma Adobe Sign proporcionada por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a través su aliado comercial Caja de Compensación Familiar Compensar.

SEXTA: que para adelantar parte del proceso de vinculación de los CLIENTES de que trata la consideración anterior, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha decidido usar la herramienta de Portal Empresarial del Banco Davivienda S.A., teniendo en cuenta su calidad de cliente con este último.

SÉPTIMA: que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, para adelantar el referido proceso de vinculación, lo hará como colaboradora de la FIDUCIARIA, y no como cliente del Banco Davivienda S.A., teniendo en cuenta que es la FIDUCIARIA quien tiene suscrito el contrato de uso de red con el Banco.

OCTAVA: que en virtud de lo anterior, la entrega de los recursos indicados en el presente Contrato estará sujeto a la condición suspensiva consistente en que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cumpla con las condiciones más adelante señaladas. De no hacerlo, la FIDUCIARIA restituirá a los CLIENTES los dineros entregados por estos junto con los rendimientos que se hubiesen generado.

NOVENA: la FIDUCIARIA no tiene ni tendrá participación alguna con la construcción, comercialización, venta o supervisión del PROYECTO y su actividad durante el desarrollo del presente CONTRATO y durante la etapa de preventas, se limita a recaudar y administrar los dineros entregados por los CLIENTES. De conformidad con la Ley 1796 de 2016, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será el único responsable de las obligaciones del "Enajenador" de que trata la mencionada ley, y por ende responderá por las gestiones de construcción, comercialización, venta y supervisión del PROYECTO, en caso que hubiere lugar.

DÉCIMA: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la Caja de Compensación Familiar Compensar han convenido una alianza para el desarrollo del PROYECTO y se celebró entre las mismas partes un Convenio de Colaboración en el cual se estableció que esta última adelantaría las labores de promoción y comercialización del PROYECTO ante los CLIENTES y la FIDUCIARIA. Para tal efecto se determinó que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR le otorgará a la Caja de Compensación Familiar Compensar un poder especial amplio y suficiente, para que esta última realice las gestiones de mercadeo, promoción, comercialización y gestión de ventas del PROYECTO en nombre y representación del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. Copia del mencionado poder será remitido a la FIDUCIARIA para los efectos pertinentes.

Con base en las anteriores consideraciones, los aquí denominados ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, celebran el presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS, que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - DEFINICIONES: los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

CLIENTES: son las personas naturales o jurídicas que suscriben CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS con el propósito de firmar contratos de promesa de compraventa o cualquier otro contrato semejante, para la adquisición de las unidades de Inmobiliarias resultantes del PROYECTO, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el presente Contrato.

CONSTRUCTORA: es la sociedad INGEURBE S.A.S. quien se compromete a adelantar las obras de construcción del PROYECTO.



CONTRATO DE ENCARGO O CONTRATO: es el presente contrato celebrado entre la FIDUCIARIA y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para que ésta administre las sumas de dinero que entregan los CLIENTES con el fin separar las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO.

ENCARGANTE COMERCIALIZADOR: es la sociedad INGEURBE S.A.S.

ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: son los contratos que suscriben los CLIENTES con la FIDUCIARIA mediante los cuales éstos se comprometen a entregar una suma de dinero a la FIDUCIARIA para separar una unidad inmobiliaria, con la destinación específica de proceder a entregar dicha suma al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan los requisitos establecidos para este efecto.

FIDUCIARIA: es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR: es el vehículo mediante el cual la FIDUCIARIA realiza la administración colectiva de los recursos líquidos y su principal objeto es el crecimiento de capital por acumulación de rendimientos diarios, integrado por un número plural de personas determinables.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: es el acto particular por medio del cual se concede autorización al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para desarrollar en un predio construcciones de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito.

LOTE: el lote donde se desarrollará el PROYECTO será el área útil que surja de la constitución de urbanización del lote de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C- 1512700 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, donde el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR desarrollará el PROYECTO.

PUNTO DE EQUILIBRIO: es el porcentaje de ventas necesarias para el desarrollo del PROYECTO. El punto de equilibrio es establecido por el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, y deberá ser certificado por su contador público.

PROYECTO: por proyecto de construcción se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelantan para la ejecución y terminación de los programas inmobiliarios de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés social de renovación urbana (VIS RU) que se desarrollen sobre el LOTE o sobre el área útil resultante de su constitución de re urbanización, con sujeción a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución para las Torres 4 y 5. El PROYECTO estará conformado por 6 torres, inicialmente y por el presente contrato se realizará el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los recursos entregados por los CLIENTES de la Torres 4 y 5.

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA: es la radicación que adelanta el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, en calidad de enajenador de las unidades inmobiliarias, de la solicitud para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, con el fin de poder adelantar las actividades relacionadas con la enajenación de los inmuebles en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006, el Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021.



SEGUNDA.- OBJETO: el objeto del presente contrato consiste en que la FIDUCIARIA, en virtud del encargo conferido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, realice el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los recursos entregados por los CLIENTES durante de la promoción y comercialización del PROYECTO. Para tal efecto la FIDUCIARIA celebrará con los CLIENTES contratos de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006 modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, por el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021, antes de la fecha del término de duración de cada una de las etapas o sus prórrogas si las hubiere. El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la *"Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda"*.
2. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO o para cada una de las etapas de comercialización;
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas, el cual ha sido determinado por etapas de la siguiente manera:
 - a. Equivalente al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, es decir, trescientos setenta (370) de las seiscientos dieciséis (616) unidades inmobiliarias que lo conforman o en todo caso el equivalente al 60% de las unidades que resulten aprobadas de la licencia de construcción para el PROYECTO.
 - b. El equivalente y de manera independiente, al número de unidades inmobiliarias establecido en cada una de las Etapas de comercialización del PROYECTO así:

Etapas **Uno (1):** corresponde al sesenta por ciento (60%) de las unidades inmobiliarias, es decir, ciento noventa y dos (192) de las trescientas diecinueve (319) que la conforman o en todo caso el caso el equivalente al 60% de las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción para esta etapa.

Etapas **Dos (2):** corresponde al sesenta por ciento (60%) de las unidades inmobiliarias, es decir, ciento setenta y ocho (178) de las doscientas noventa y siete (297) que la conforman o en todo caso el caso el equivalente al 60% de las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción para esta etapa.

Lo anterior deberá ser certificado por el Representante Legal y el Contador Público del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

4. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá presentar a la FIDUCIARIA una certificación, suscrita por el Representante legal y contador público sobre el origen de los recursos.
5. Que haya entregado una certificación que incluya el valor de ventas de las unidades inmobiliarias separadas ante la FIDUCIARIA suscrita por su Representante Legal y Contador Público y el valor actualizado de los costos directos del PROYECTO.
6. Que la FIDUCIARIA haya realizado el análisis al estudio de títulos que permita establecer que la tradición del(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se va a desarrollar el PROYECTO no presenta(n) problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los CLIENTES y que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR presente a la FIDUCIARIA certificado de tradición y libertad del(los) LOTE(S) con fecha de expedición no superior a treinta (30) días; y
7. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

PARÁGRAFO PRIMERO: frente a las opciones de acreditación de punto de equilibrio en ventas establecidas en el numeral 3 de la presente cláusula, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar que en el evento en que opte inicialmente por la opción b. es decir, si opta por el cumplimiento del porcentaje correspondiente a alguna de las etapas señaladas en el mencionado literal, y posteriormente decide optar por la acreditación de la opción a. no se tendrá en cuenta el cumplimiento de la etapa previamente desembolsada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: en los casos en que las condiciones mencionadas, tengan un acaecimiento anterior al plazo estipulado como duración de este CONTRATO, las sumas pendientes de pago que de acuerdo con los plazos y fechas contenidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y que en virtud del mismo deberán ser entregadas a la FIDUCIARIA, se pagarán directamente por los CLIENTES al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO TERCERO: en el evento en que vencido el plazo del CONTRATO y su prórroga si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS por no haber cumplido con las condiciones establecidas en la presente cláusula, o cuando infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o de preventas así lo evidencien, deberá informar a los CLIENTES y a la FIDUCIARIA, para que ésta proceda a restituir a los CLIENTES el saldo total de las sumas que éstos hubieren desembolsado de acuerdo con el plan de pagos, junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos que se hubieren generado. Dicha devolución deberá ser efectuada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de radicación de solicitud ante la FIDUCIARIA por parte de los CLIENTES.

PARÁGRAFO CUARTO: en caso de presentarse un desistimiento por parte de los CLIENTES, una vez cumplidas por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR las condiciones antes mencionadas, este último atenderá directamente tal desistimiento.

PARÁGRAFO QUINTO: si de la revisión de los documentos de que trata el numeral sexto (6º) anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que se considere pueda imposibilitar el desarrollo del PROYECTO, ésta notificará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a efectos que este último adelante los trámites necesarios para su saneamiento, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Décima Cuarta (Duración) del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO SEXTO: una vez se evidencie que se cumplieron las condiciones aquí señaladas, la FIDUCIARIA realizará el desembolso al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al patrimonio autónomo que este constituya para el desarrollo del PROYECTO, de la totalidad de los recursos recibidos de parte de los CLIENTES asociados al PROYECTO junto con los rendimientos si los hubiere, quedando aquel como responsable frente a los CLIENTES y a terceros.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: en el evento en que al momento del cumplimiento de condiciones, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR hubiese constituido un patrimonio autónomo para el desarrollo del PROYECTO, los recursos administrados serán girados a dicho patrimonio autónomo.

TERCERA.- REQUISITOS PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: para que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR separe las unidades inmobiliarias sin que con ello implique la asignación de la unidad inmobiliaria, se requiere previamente dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Que el CLIENTE haya constituido un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS en la FIDUCIARIA.
2. Que el CLIENTE cumpla de manera estricta con la programación de pagos acordada con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR la cual hace parte integral del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS suscrito por aquel con la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: en el evento en que el CLIENTE incumpla en plan de pagos, éste podrá si así lo indica el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, perder el derecho a la separación de la unidad inmobiliaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar que los CLIENTES deberán completar el proceso de vinculación con la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la que se efectúe la consignación de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria, para lo cual estos entregarán la totalidad de los documentos solicitados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de manera oportuna con el fin de culminar el proceso de vinculación en el plazo anteriormente citado. En el evento que el proceso de vinculación de los CLIENTES no se culmine dentro del plazo establecido en el presente Parágrafo, se entenderá que estos desisten de la separación de la unidad inmobiliaria objeto de negociación y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR estará facultado para disponer de la unidad inmobiliaria a favor de nuevos clientes interesados en la misma.



PARÁGRAFO TERCERO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a realizar todas las actuaciones necesarias y que de él dependan para que se realice la vinculación de los CLIENTES (diligenciado en su integridad el formulario *Nos Interesa Conocerlo*, realizado la entrevista y adjuntados los soportes exigidos) dentro del término antes señalado. No obstante lo anterior, en el evento en que no se logre la vinculación de los potenciales CLIENTES, la devolución de los recursos producto de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria de aquellos potenciales CLIENTES que no culminaron el proceso de vinculación, será realizada por la FIDUCIARIA a estos.

CUARTA.- MANEJO DE LOS RECURSOS: los recursos entregados a través de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren en desarrollo del presente CONTRATO, serán manejados por la FIDUCIARIA e invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por ella mientras se destinan al cumplimiento del objeto del CONTRATO. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar, las características y condiciones del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, las cuales le fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto, previamente a la celebración de este CONTRATO.

La información relacionada con el Fondo de Inversión Colectiva (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en el sitio web www.fidudavivienda.com, para su consulta.

PARÁGRAFO: teniendo en cuenta que los recursos correspondientes al primer recaudo de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES podrá realizarse a través de datafono, la FIDUCIARIA, una vez reciba la información del recaudo por parte de la adquirencia procederá en el menor tiempo posible a invertir los dineros el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, siempre y cuando el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya remitido previamente la información solicitada por la FIDUCIARIA.

QUINTA. CLÁUSULA PENAL: será la señalada en el numeral sexto de la carátula del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, la cual será acordada directamente entre el CLIENTE y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR sin intervención alguna de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: de conformidad con lo señalado por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, para el PROYECTO se aplicará una cláusula penal correspondiente al 10% del valor del recaudado al momento de declarar el incumplimiento o desistimiento del negocio. Se reitera que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación del valor o de los porcentajes de la cláusula penal.

SEXTA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Realizar la apertura de una cuenta bancaria para el recaudo de recursos del PROYECTO a través de datafono; este último será entregado al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para su manejo exclusivo en los términos señalados en el presente CONTRATO.
2. Colaborar con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los trámites que este le solicite para la instalación de datafonos en la sala de ventas del PROYECTO, cuyo recaudo corresponderá exclusivamente a los primeros recursos entregados por los CLIENTES para la separación de las unidades inmobiliarias.



3. Celebrar con los CLIENTES los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS a través de los cuáles se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a fin de separar y adquirir posteriormente una unidad Inmobiliaria resultante del PROYECTO.
4. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente Contrato.
5. Llevar la contabilidad en la forma establecida para este efecto y de conformidad con la normatividad vigente.
6. Devolver al potencial CLIENTE los recursos recaudados correspondientes al primer recaudo realizado por datáfono para la separación de la unidad inmobiliaria, en el evento en que pasados tres (3) días hábiles siguientes al ingreso de los mismos a la cuenta bancaria destinada para tal fin no se haya realizado la vinculación del respectivo CLIENTE y/o que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya remitido la información solicitada por la FIDUCIARIA para la vinculación del potencial CLIENTE e identificación de los recursos.
7. Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO los dineros administrados.
8. Autorizar al abogado que adelantará el estudio de títulos necesario para determinar la viabilidad para el desarrollo del PROYECTO en el(los) LOTE(s).
9. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la cláusula décima séptima del presente contrato.
10. Presentar a los CLIENTES informes semestrales conforme a lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, incluyendo la duración del presente contrato y las prórrogas del mismo si las llegare a haber.
11. Remitir copia del presente contrato a los CLIENTES al correo electrónico registrado, una vez perfeccionados los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, es decir, surtido el proceso de vinculación y entregados los primeros recursos de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES.
12. Suscribir con el Fideicomiso Programa Oferta Preferente, los contratos necesarios, en el evento en el que PROYECTO resulte elegido de conformidad con lo establecido en el Decreto 213 de 2020, el Decreto 241 de 2022, la Resolución 756 de 2021 y demás normas que los complementen o modifiquen.
13. Realizar la apertura de una cuenta de ahorros en el Banco Davivienda S.A. para el recaudo de los recursos de los CLIENTES provenientes del programa Ahorra Casa que ofrece la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR.
14. Trasladar los recursos que ingresen a la cuenta de Ahorros señalada en el numeral anterior, a la inversión de los CLIENTES indicados por la Caja de Compensación Familiar Compensar, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al recibo del formato establecido para el efecto, remitido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:

1. Exigir al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
2. Percibir la comisión pactada.
3. Abstenerse de recibir recursos de los CLIENTES en el evento en que los mismos se encuentren en Listas de Cautela.
4. Descontar de las sumas a desembolsar, el valor de las comisiones fiduciarias adeudadas.
5. Los demás reconocidos por la ley o en el presente Contrato.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente Contrato tendrá las siguientes obligaciones:

1. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones financieras y técnicas que afecte su vinculación al PROYECTO inmobiliario que se presenten durante la etapa de Preventas correspondientes a ajustes o requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción, para que en el evento en que los CLIENTES no estén de acuerdo con dichas modificaciones puedan desistir de su vinculación, sin que esto genere ningún tipo de sanción ni penalidad para los CLIENTES y remitir certificación a la FIDUCIARIA frente a que se presentó oportunamente dicha información a todos los CLIENTES.
2. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones establecidas en la carátula del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y suscribir un otrosí con estos últimos en constancia de aceptación de los cambios efectuados.
3. Permitir a los CLIENTES, a través del datáfono, únicamente el primer recaudo de recursos que correspondan a la separación de la unidad inmobiliaria.
4. Informar a los CLIENTES que los recursos recaudados a través de datáfono y Ahorra Casa, solamente serán invertidos por la FIDUCIARIA en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar hasta tanto el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR remita la información solicitada.
5. Informar a los CLIENTES que se trata de un encargo fiduciario más no de una promesa de compraventa o de una promoción de unidad inmobiliaria. Igualmente, explicar los riesgos y condiciones del negocio que se celebra y los compromisos, derechos y deberes que adquieren con la firma del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
6. Informar a los CLIENTES que pueden acercarse a la FIDUCIARIA para que les sean restituidas las sumas consignadas por ellos en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, previa deducción de los gastos e impuestos a que haya lugar; en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga, si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros del encargo, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda de este Contrato, o que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o preventas así los evidencian.
7. Abstenerse de recibir directamente o por intermedio de terceros, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CLIENTES.
8. Informar a la FIDUCIARIA para que restituya las sumas consignadas por los CLIENTES en los encargos fiduciarios, previa deducción de los gastos, de acuerdo con los eventos mencionados en el numeral 6 de esta cláusula. La FIDUCIARIA deberá restituir los recursos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES.
9. Realizar las gestiones y trámites necesarios para la vinculación de los potenciales CLIENTES.
10. Remitir a los CLIENTES una comunicación informando las prórrogas a realizar al presente contrato, en el evento que las llegará a haber y las razones que dieron lugar a ellas, para que estos últimos, dentro del término establecido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, manifiesten su intención de continuar o desistir del negocio.
11. Remitir a la FIDUCIARIA, previo a cualquier suscripción de prórrogas, en el evento que las llegare a haber, una certificación suscrita por su representante legal en donde informe los términos de las comunicaciones señaladas en el numeral precedente y que se ha informado a todos los CLIENTES vinculados al PROYECTO.



12. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado de activos y actualizar dicha información mínimo en forma anual o cuando ésta le sea requerida. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será responsable de la veracidad de la información que envíe a la FIDUCIARIA.
13. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados entre el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y los CLIENTES.
14. Solicitar autorización a la FIDUCIARIA para cualquier modificación en el código único y/o en la cuenta de recaudo asociada al datáfono durante la vigencia del presente CONTRATO.
15. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto.
16. Indicar a los CLIENTES que los recursos destinados a la separación de las unidades inmobiliarias, deben ser entregados únicamente a la FIDUCIARIA.
17. Entregar a la FIDUCIARIA copia de la publicidad que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR adelante para promocionar el PROYECTO.
18. Ofrecer a los CLIENTES hasta el total de inmuebles de los que consta el PROYECTO, sin dar lugar a exceso en la separación de los mismos a través de la constitución de encargos fiduciarios.
19. Suscribir los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, por medio de los funcionarios que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya facultado para tal efecto. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete con la FIDUCIARIA a que los mencionados contratos sólo podrán ser suscritos por las personas debidamente habilitadas para ello.
20. Entregar a la FIDUCIARIA certificación de la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO para el desarrollo del PROYECTO, emitida por la sociedad fiduciaria que actúe como vocera y administradora del mismo, en los eventos en que aplique, para que la FIDUCIARIA proceda con la entrega de los recursos una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda "Objeto" del presente Contrato.
21. Suministrar a los CLIENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.
22. Ser responsable ante los CLIENTES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en el numeral 2º del artículo 2º de la Ley 1796 de 2016, en concordancia, con la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios.
23. Remitir a la FIDUCIARIA los soportes, documentos e información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los CLIENTES.
24. Presentar a la FIDUCIARIA el poder especial otorgado a la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, donde se le faculta a esta última a adelantar los trámites de promoción y comercialización del PROYECTO.
25. Reportar ante la Secretaría Distrital del Hábitat el inicio de la fase de preventas del PROYECTO, máximo 15 días calendario antes del inicio de la comercialización del mismo.
26. Remitir a la FIDUCIARIA en el formato suministrado por esta, a más tardar en la misma fecha de giro de los recursos a la cuenta de ahorros creada, la información para legalización de los recursos que ingresen a la cuenta de ahorros destinada para el efecto. Si en esta fecha no han sido legalizados los recursos, la FIDUCIARIA deberá informar al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, quien tendrá un tiempo adicional de diez (10) días hábiles para la legalización correspondiente. De no efectuarse dicha legalización, la FIDUCIARIA procederá con la devolución de los recursos a la cuenta de origen.



27. Remitir mensualmente a la Fiduciaria, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un informe en el formato definido por ésta que contendrá el estado de cartera de los CLIENTES del mes inmediatamente anterior.

El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente CONTRATO tendrá los siguientes derechos:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones.
2. Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido sobre el particular en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Los demás reconocidos por la ley o en el presente Contrato.

OCTAVA.- BIENES: los bienes que conforman el presente Contrato, son:

1. Los recursos entregados por los CLIENTES, los cuales serán invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por la FIDUCIARIA. Para que estos recursos sean recibidos, los CLIENTES deberán ser aceptados por la FIDUCIARIA con arreglo a sus procedimientos de vinculación y verificación de procedencia y origen lícito de fondos.
2. Los recursos serán administrados por la FIDUCIARIA en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR hasta tanto se evidencien las condiciones establecidas en la cláusula Segunda "Objeto" del presente Contrato.
3. Los rendimientos que se generen por la administración de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, que estarán destinados al cumplimiento del Objeto del presente Contrato; no obstante la FIDUCIARIA no garantiza rendimientos sobre los recursos administrados. En el evento en que no se acredite por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR el cumplimiento de las condiciones establecidas dentro del término establecido para este efecto, los rendimientos generados serán entregados a los CLIENTES junto con las sumas por ellos entregadas.

NOVENA.- RECEPCIÓN DE CUOTAS: la recepción de las cuotas correspondientes al mencionado plan de pagos, será realizada por la FIDUCIARIA en los canales que ella determine para tal efecto.

PARÁGRAFO: la FIDUCIARIA no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte del CLIENTE que ha separado unidades inmobiliarias mediante la constitución de un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

DÉCIMA.- ENTREGA DE DINEROS: los dineros objeto del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS serán entregados al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al patrimonio autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, en la forma como se indicó en la cláusula segunda de presente contrato, previas las deducciones de las comisiones pactadas en el mismo que se encuentren pendientes de pago.

Así mismo, la FIDUCIARIA podrá deducir, el valor de los costos en que a cualquier título incurra en la ejecución del presente contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: la FIDUCIARIA informará a los CLIENTES a través de la rendición final de cuentas el acaecimiento de las condiciones para el desembolso de los recursos o su incumplimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: los rendimientos que se generen por la inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR no serán imputables al precio de unidades inmobiliarias y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR los registrará como costos del PROYECTO.

PARÁGRAFO TERCERO: una vez realizada la entrega de los recursos en los términos mencionados anteriormente, la FIDUCIARIA procederá a cancelar la cuenta bancaria dispuesta para el recaudo de recursos a través de datáfono.

DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD: las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente Contrato, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. En consecuencia se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la realización y terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra y los compromisos relativos a la calidad y al precio de las unidades que integran el PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO, los cuales serán responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. Igualmente se deja constancia de que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente Contrato.

PARÁGRAFO.- ADVERTENCIA: en los eventos que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no remita en los tiempos establecidos la información de los CLIENTES para la inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR o que los CLIENTES informen desconocer el procedimiento de recaudo de los recursos previo a la inversión de los mismos será responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a los CLIENTES.

Asimismo, la FIDUCIARIA no se hará responsable ante los CLIENTES ni ante el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que integran el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR; así mismo los riesgos envueltos en las inversiones del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR corresponden en su integridad al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, en los casos en que se evidencie que éste último cumplió las condiciones enunciadas en la cláusula segunda.

DÉCIMA SEGUNDA.- PROGRAMAS PUBLICITARIOS: en los avisos publicitarios que realice el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR por su propia cuenta para promocionar el proyecto de construcción, en los cuales se haga mención de la gestión que realiza la FIDUCIARIA, se deberá incluir la siguiente información:

1. Precisar en la campaña publicitaria, que el tipo de contrato mediante el cual se instrumenta el negocio con los clientes, es un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
2. La siguiente leyenda: "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ADELANTA LAS LABORES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR UNIDADES INMOBILIARIAS. LAS OBLIGACIONES QUE ASUME TIENEN EL CARÁCTER DE OBLIGACIONES DE MEDIO Y NO DE RESULTADO".
3. Por otra parte, deberá anotarse que "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ES UNA ENTIDAD VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA".



DAVIVIENDA
Fiduciaria

PARÁGRAFO PRIMERO: en la publicidad y promoción que realice el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR debe determinarse claramente la gestión a desarrollar por parte de la FIDUCIARIA; no pueden aparecer expresiones tales como "con el respaldo de FIDUCIARIA DAVIVIENDA" o similares, sin que se especifique en qué consiste el apoyo o respaldo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: el arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA que se entrega al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR hará parte integral del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a indemnizar a la FIDUCIARIA por los perjuicios que le pueda ocasionar en el incumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula, así como por el uso inadecuado que realice del arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO CUARTO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Externa No.029 de 2014.

DÉCIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR pagará a la FIDUCIARIA por sus servicios, la suma mensual anticipada equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV) previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

A partir de la apertura del primer contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS esta comisión se cobrará de la siguiente manera:

1. Para el mes de la apertura del primer contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, la comisión de administración se calculará sobre la fracción del mes vigente por terminar.
2. Para los siguientes meses y durante la vigencia del presente contrato, se cobrará la totalidad de la comisión fiduciaria hasta la liquidación del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: a estas comisiones se les cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la FIDUCIARIA remitirá al correo electrónico facturacion.indirectos@notificaciones.co las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR notificará el cambio a la FIDUCIARIA por lo menos con 10 días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí al presente contrato.



PARÁGRAFO TERCERO: cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato, será cobrada en forma independiente, y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: en caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN: el término de duración del presente Contrato será de cuarenta y ocho (48) meses por cada etapa de manera independiente, contados para la etapa uno (1) a partir de la fecha de suscripción del presente documento y para las Etapas Dos (2), la duración será contada a partir de la fecha indicada en la comunicación remitida por EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR como fecha de iniciación de las preventas o desde la fecha en la cual se vincule el primer CLIENTE a cada Etapa. La notificación antes mencionada deberá ser entregada a LA FIDUCIARIA por lo menos con tres (3) días hábiles de antelación al inicio de ventas de la mencionada Etapa.

En el evento en que se soliciten prórrogas, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá enviar comunicación a los CLIENTES explicando las razones por las cuales se requiere dicha prórroga, quedando los CLIENTES facultados para desistir de la negociación en el evento en que no estén de acuerdo con la misma y frente a lo cual deberán proceder a solicitar los recursos y sus rendimientos, si los hubiere, menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan, sin que se les aplique ningún tipo de penalidad.

DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO: el presente Contrato terminará por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
3. Por disolución de la entidad fiduciaria.
4. Por vencimiento del término estipulado.
5. Por incumplimiento del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la actualización de la información en forma veraz y verificable de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre prevención y lavado de activos.
6. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
7. Por no haberse realizado la apertura de encargos fiduciarios correspondientes al PROYECTO dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente CONTRATO.
8. Por mutuo acuerdo entre las partes.

DÉCIMA SEXTA.- CESIÓN: Una vez perfeccionado el presente CONTRATO, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no podrá cederlo en todo o en parte, sin la previa aceptación escrita de la FIDUCIARIA. Toda cesión deberá surtir el proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos legales y los exigidos por la FIDUCIARIA, Esta cesión se materializará mediante un otrosí al presente Contrato. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá informar sobre dicha cesión a los CLIENTES, quedando estos en libertad de continuar o no con la negociación y quienes no estén de acuerdo, se podrán retirar sin que se genere ningún tipo de penalización. Lo anterior deberá ser certificado a la FIDUCIARIA, previa celebración del otrosí correspondiente, salvo que se trate de sociedad en la cual el encargante comercializador tenga participación o se encuentre vinculado.



CLÁUSULA SARLAFT: en el evento en que una vez firmado el presente contrato, se establezca que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, su(s) representante(s) legal(es), apoderado(s), o alguno de sus socios o administradores, ha sido incluido en alguna lista restrictiva nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que ha sido condenado por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculado de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas entre otras, la FIDUCIARIA puede dar por terminado el presente contrato, sin que por ello se genere incumplimiento alguno. En virtud de lo anteriormente expuesto, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a: (i) mantener actualizada la información reportando de manera inmediata cualquier cambio de la misma, (ii) autorizar a la FIDUCIARIA a confirmar la veracidad de la información a través de los medios que considere convenientes.

PARÁGRAFO PRIMERO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR realizará las entrevistas de conocimiento al cliente en los términos y condiciones establecidos en las políticas que enmarcan el sistema de administración del riesgo del lavado de activos y financiación del terrorismo SARLAFT de la Fiduciaria, como complemento al diligenciamiento del documento denominado *Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted* correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Para tal efecto, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR empleará sus funcionarios quienes deberán estar previamente capacitados por la Fiduciaria, a través del material entregado para desarrollar dicha actividad. Responsabilidad que se entenderá cumplida con la firma del funcionario del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los documentos "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Por tal motivo, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, se compromete a realizar las actividades descritas en el presente párrafo, con la mayor diligencia y cuidado, atendiendo los lineamientos suministrados por la FIDUCIARIA para este efecto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara saber, conocer y aceptar que la FIDUCIARIA realizará el respectivo proceso de Conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, ésta podrá abstenerse de vincular o en su defecto realizar el respectivo proceso de desvinculación de los mismos en los siguientes casos: 1) Cuando se evidencie que estos han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la OFAC u ONU, incluidas estas, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y delitos conexos. 2) En el evento en que en el plazo establecido por la FIDUCIARIA, no entreguen la información adicional requerida por ésta para tal efecto. 3) Cuando se suministre información errada, inexacta y/o falsa en cualquier momento de la relación comercial. En los anteriores casos, los encargos no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula segunda de este contrato y se iniciará proceso de desvinculación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual venza el término otorgado para la entrega de documentos para aquellos clientes que previamente habían sido vinculados.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CLÁUSULA FATCA – CRS: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR manifiesta que a través del presente contrato se le está informando por parte de la FIDUCIARIA, que existen acuerdos de intercambio de información suscritos con los Estados Unidos y los países afiliados a la OCDE, desarrollada por las resoluciones 060 de 2015 y 119 de 2015 emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, y bajo los términos de la Ley FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act.) y de CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico). En consecuencia, se autoriza a la FIDUCIARIA que en cumplimiento de dichos acuerdos y las resoluciones mencionadas, se reporte a la autoridad competente la calidad de impactado. Adicionalmente, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a informar inmediatamente a la FIDUCIARIA, cualquier cambio de circunstancias en la información.



Así mismo, la FIDUCIARIA se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato "Nos interesa Conocerlo cuéntenos de usted" que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y/o es impactada por la ley CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico) y los países afiliados a la OCDE y no certifiquen la calidad "U.S. Person" o impactado por la Ley CRS por lo tanto no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula tercera de este contrato. En el evento que la solicitud de vinculación provenga de una persona con calidad "U.S. Person" o sea impactada por la Ley CRS, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá remitir al CLIENTE a una oficina del Banco Davivienda S.A. para que se realice su respectiva vinculación.

PARÁGRAFO: la FIDUCIARIA realizará la debida diligencia y proceso de conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, ésta podrá abstenerse de vincular o desvincular al CLIENTE

DÉCIMA OCTAVA.- RENDICIÓN DE CUENTAS: la FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión, mínimo cada seis (6) meses o antes en caso de ser necesario, mediante el envío de una memoria al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA, la misma se presentará de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN: a la terminación del presente Contrato y dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días hábiles, la FIDUCIARIA presentará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, la rendición final detallada del estado de las inversiones y rendimientos, y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no presenta reparo alguno a la rendición final o no suscriben y remite el acta de liquidación, la FIDUCIARIA entenderá que acepta la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

VIGÉSIMA.- REPORTE Y CONSULTA A OPERADORES DE BANCOS DE DATOS: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a los Operadores de Bancos de Datos, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente Contrato. La autorización también comprende el que la FIDUCIARIA pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR con el sistema financiero.

PARÁGRAFO PRIMERO: AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE LOS DATOS PERSONALES: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA, para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente contrato, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia de nuestro vínculo contractual: (i) Desarrollo de los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; (ii) evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas

de fidelidad; mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares, y (iii) desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraudes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la FIDUCIARIA manifiesta que el tratamiento de los datos personales suministrados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se realizará conforme a lo consagrado por la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO TERCERO: en el evento en que la ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere necesario presentar peticiones, quejas o reclamos frente al tratamiento de sus datos que se hayan recogido en bancos de datos de acuerdo con la Ley 1266 de 2008 y todas aquellas normas que la modifiquen, complementen y/o sustituyan deberá interponerlos directamente ante la FIDUCIARIA. En el evento en que las peticiones, quejas o reclamos no sean atendidos o considere que han sido atendidos desfavorablemente, podrá si lo considera pertinente, acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA PRIMERA.- ARREGLO DE DIFERENCIAS: las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este CONTRATO podrán ser resueltas libremente mediante: (i) mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa, o, (ii) justicia ordinaria, o, (iii) Delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- INFORMACIÓN DE RIESGOS: en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la FIDUCIARIA ha advertido al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR sobre la existencia de riesgos financieros, operativos, tecnológicos, factor humano, legales, reputacionales, limitaciones técnicas y demás aspectos que son propios y generales de los contratos fiduciarios, e inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato. De igual forma, la FIDUCIARIA manifiesta que cuenta con procedimientos y mecanismos implementados que le permiten efectuar el seguimiento y actualización de los riesgos planteados y asociados al negocio, garantizando así que se cuenta con políticas y estándares establecidos por la FIDUCIARIA para la gestión de los mismos. Por lo tanto, se deja claramente establecido que la FIDUCIARIA realizará todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones que sean adquiridas, pero en ningún momento estará obligada a asumir con recursos propios, financiación alguna derivada del presente Contrato.

Asimismo, la FIDUCIARIA manifiesta que cuenta con los sistemas de administración de riesgos a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados, en virtud de la aplicación de las normas vigentes en esta materia.

VIGÉSIMA TERCERA.- MÉRITO EJECUTIVO: las partes acuerdan que el presente Contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del mismo, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.



VIGÉSIMA CUARTA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Asimismo podrá acudir al defensor del consumidor financiero designado por la Fiduciaria, doctor ANDRÉS AUGUSTO GARAVITO COLMENARES, como defensor principal, y como suplente, el doctor José Guillermo Peña González, quienes atenderán tales reclamaciones en la Avenida 19 # 114-09 Oficina 502, teléfonos 601 21313 70 / 601 2131322 en el horario de atención: lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm, al correo electrónico defensorfiduciariadavivienda@pgabogados.com o a través de la página web <https://www.defensoriapgabogadosasociados.com/>, abogados de la oficina PG Abogados Asociados; o a quien haga sus veces. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web www.fidudavivienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las Partes.

VIGÉSIMA QUINTA.- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la Calle 72 No. 7-64 Piso 2, en la ciudad de Bogotá y la FIDUCIARIA en la Avenida. El Dorado No. 68 B – 85 Piso 2º de la ciudad de Bogotá D.C.

VIGÉSIMA SEXTA.- Las Partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DECLARACIÓN: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara que conoce y acepta el contenido de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, contrato de adhesión sujeto a revisión y aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021086295-002-000, en especial frente a las obligaciones y derechos que de dicho contrato surgen para el ENCARGANTECOMERCIALIZADOR.

Para mayor información del presente negocio fiduciario, lo invitamos a revisar la cartilla informativa dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia en la siguiente ruta: www.fidudavivienda.com: Educación Financiera/Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios/Click

VIGÉSIMA OCTAVA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: las Partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Contrato, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las Partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

VIGÉSIMA NOVENA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente contrato; de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012 los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

TRIGÉSIMA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente contrato el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

LA FIDUCIARIA

L.R.

Firmado por CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
el 2023-11-16 14:50:01 COT

B.L.V.B.

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
Representante Legal Suplente

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR

Firmado por JUAN CAMILO GONZALEZ VILLAVEDES,
el 2023-11-16 10:55:54 COT

D.A.

INGEURBE S.A.S.
JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES
Representante Legal

2062



41

FORMATO DE CALIFICACIÓN ART 8 PAR. 4 LEY 1579 /2012				
MATRICULA INMOBILIARIA	50C- 1512700	CÉDULA CATASTRAL	006203080400000000	
UBICACIÓN DEL PREDIO		MUNICIPIO	VEREDA	
		BOGOTA D.C.		
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCIÓN		
RURAL		INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE VEINTIDÓS B (CALLE 22B) NÚMERO TREINTA Y DOS A CERO NUEVE (32A - 09)		
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	2062	07-SEPTIEMBRE-2023	NOTARIA 28	BOGOTÁ
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO				
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN		VALOR DEL ACTO	
0151	RESCILIACIÓN		SIN CUANTÍA	
0189	TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL		\$55.680.000,00	
	AVALUO		\$55.146.396.000	
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR		SI () NO (X)	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO			NUMERO DE IDENTIFICACIÓN	
RESCILIACIÓN				
BAVARIA Y CIA. S. C. A. Representada por JUAN GUILLERMO LÓPEZ PALACIO			NIT. 860.005.224-6 C.C. 72.255.114	
TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL				
FIDEICOMITENTE B - TRADENTE				
BAVARIA Y CIA. S. C. A. Representada por JUAN GUILLERMO LÓPEZ PALACIO			NIT. 860.005.224-6 C.C. 72.255.114	
EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE				
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO MANZANA			NIT. 830.053.700-6	
Representado por CAROLINA CEVALLOS CASTILLO			C.C. 52.419.853	
FIRMA DEL FUNCIONARIO				

Aa086063094

113344877VAMM49

07-06-23

Cadena S.A. - Notario

CLASE DE ACTO: RESCILIACIÓN-----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

BAVARIA Y CIA. S. C. A. ----- NIT. 860.005.224-6

Representada por -----

JUAN GUILLERMO LÓPEZ PALACIO ----- C.C. 72.255.114

CLASE DE ACTO: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

FIDEICOMITENTE B - TRADENTE

BAVARIA Y CIA. S. C. A. ----- NIT. 860.005.224-6

Representada por -----

JUAN GUILLERMO LÓPEZ PALACIO ----- C.C. 72.255.114

EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO MANZANA 8 ----- NIT. 830.053.700-6

Representado por -----

CAROLINA CEVALLOS CASTILLO ----- C.C. 52.419.853

DESCRIPCIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE VEINTIDÓS B (CALLE 22B) NÚMERO TREINTA Y DOS A CERO NUEVE (32A - 09) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-1512700 -----

CÉDULA(S) CATASTRAL(ES): 0062Q3080400000000 -----

CUANTÍA: \$55.680.000,00 -----

AVALUO: \$55.146.396.000 -----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO (X). -----

FECHA DE OTORGAMIENTO: SIETE (7) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023). -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS MIL SESENTA Y DOS (2062) -

PRIMERO: Que mediante la escritura pública número mil doscientos veinte (1220) de fecha veintisiete (27) de julio de dos mil veintiuno (2.021) otorgada en la Notaría Veintiocho (28) de Bogotá, registrada a los folios de matrícula 50C-1090310, 50C-799324, 50C-188802, 50C-304267 y 50C- 1512700, BAVARIA otorgó escritura aclaratoria de la escritura públicas tres mil ochocientos veinte (3820) del veintiuno (21) de junio de mil novecientos ocho y ocho (1988) de la Notaría primera (1ª) de Bogotá; cinco mil cincuenta (5057) del dos (02) de julio de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Notaría primera de Bogotá; tres mil ochocientos dieciocho (3818) del dos (2) de diciembre de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la Notaría séptima (7a) de Bogotá y mil ciento sesenta y cuatro (1164) del cinco (05) de julio del dos mil (2000) de la Notaría séptima (7ª) de Bogotá. -----

SEGUNDO: Que por no convenir a los intereses de BAVARIA, por medio de esta escritura pública declara **RESCILIADA** y en consecuencia, sin valor ni efecto, la escritura pública mil doscientos veinte (1220) de fecha veintisiete (27) de julio de dos mil veintiuno (2.021) de la Notaria Veintiocho (28) del Circulo de Bogotá, D.C., registrada a los folios de matrícula 50C-1090310, 50C-799324, 50C-188802, 50C-304267 y 50C- 1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y en consecuencia las anotaciones en las cuales fue registrado dicho instrumento público. ---

TERCERO: Que solicitan a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, se sirva tener en cuenta la presente RESCILIACION y ordenar a quien corresponda la inscripción en los folios de matrículas inmobiliarias números 50C-1090310, 50C-799324, 50C-188802, 50C-304267 y 50C- 1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro. -----



ACTO II

TRANSFERENCIA A TITULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL

Comparece(cieron) con minuta enviada por correo electrónico:

Nuevamente **JUAN GUILLERMO LÓPEZ PALACIO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 72.255.114., en su calidad de cuarto Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, obrando en nombre y representación de **BAVARIA Y CÍA. S. C. A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento once (3.111) del cuatro (04) de noviembre de mil novecientos treinta (1930), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante Escritura Pública número quinientos setenta y nueve (579) del dos (02) de mayo de dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el diecisiete (17) de mayo de dos mil diecinueve (2019) bajo el Número 02467090 del Libro IX, se transformó en Sociedad en Comandita por Acciones, identificada con NIT. 860.005.224-6; todo lo cual acredita con los documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento público, debidamente autorizado por la Junta Directiva mediante Acta No. 3982 - B del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veinte (2020), sociedad que en lo sucesivo y para efectos del presente acto se denominará **EL FIDEICOMITENTE B - TRADENTE.**

2) CAROLINA CEVALLOS CASTILLO, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.419.853, en su calidad de Suplente del Presidente y por tanto representante legal suplente de la sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio en la ciudad de Bogotá



D.C. legalmente constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que adjunta para su protocolización, sociedad que en éste acto obra como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MANZANA 8**, identificado con el **NIT. 830.053.700-6**, que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE**, y manifestaron:-----

I. ANTECEDENTES-----

PRIMERO. El FIDEICOMITENTE B - TRADENTE - es en la actualidad propietario y poseedor exclusivo de un (1) INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE VEINTIDÓS B (CALLE 22B) NÚMERO TREINTA Y DOS A CERO NUEVE (32A - 09), identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y con la cédula catastral 006203080400000000 (en adelante el INMUEBLE).-----

SEGUNDO. Mediante documento privado suscrito el día once (11) de mayo de dos mil veintitrés (2023), el FIDEICOMITENTE B-TRADENTE, en calidad de fideicomitente celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO MANZANA 8 (en adelante el "Contrato de Fiducia").-----

TERCERO. En el Contrato de Fiducia mercantil celebrado se establece que el FIDEICOMISO MANZANA 8, entre otras, tendrá como finalidad recibir la transferencia del INMUEBLE, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificados con la matrícula inmobiliaria número 50C-



43

1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, a título de adición a fiducia mercantil como aporte del FIDEICOMITENTE B - TRADENTE, para lo cual se convino que tal patrimonio autónomo se incrementaría con la transferencia del INMUEBLE. -----

CUARTO. Que con el fin de incrementar el patrimonio del FIDEICOMISO MANZANA 8, EL FIDEICOMITENTE B - TRADENTE transfiere el INMUEBLE a título de ADICIÓN en fiducia mercantil irrevocable, de conformidad con las siguientes: -----

II. CLÁUSULAS -----

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO. Por el presente instrumento público, EL FIDEICOMITENTE B - TRADENTE transfiere a título de adición a fiducia mercantil, y como aporte, el derecho de dominio y de posesión real que tiene respecto del INMUEBLE, para el incremento del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO MANZANA 8, identificado, con NIT. 830.053.700-6, administrado por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A., quien bajo el mismo título así lo adquiere y recibe real y materialmente, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el INMUEBLE, descrito y alinderado de conformidad con la Resolución No. 14911 del veintiocho (28) de marzo de dos mil veintitrés (2023) expedida por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, por la cual se rectificaron los linderos y cabida del INMUEBLE inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en la anotación No. 8, en los siguientes términos: -----
Terreno con un área de DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO SEIS METROS CUADRADOS (19.297.6 m2). -----
Del punto A con coordenadas 98817,9 este y 102907,3 norte al punto B con punto cardinal SUR, en distancia de 55,4 metros que colinda

Aa086063097

113270000054431
07-06-23

con AC 22; Del punto B con coordenadas 98856,5 este y 102867,5 norte al punto C con punto cardinal SUR en distancia de 1,4 metros que colinda con AC 22, De punto C con coordenadas 98857,5 este y 102868,5 norte al punto D con punto cardinal SUR en distancia de 4,8 metros que colinda con AC 22, De punto D con coordenadas 98860,9 este y 102865 norte al punto E con punto cardinal ESTE en distancia de 20,9 metros que colinda con KR 32; Del punto E con coordenadas 98874,6 este y 102880,8 norte al punto F con punto cardinal ESTE en distancia de 154,1 metros que colinda con KR 32; Del punto F con coordenadas 98975,8 este y 102997 norte al punto G con punto cardinal NORTE en distancia de 12,3 metros que colinda con CL 22B; Del punto G con coordenadas 98965,9 este y 103004,2 norte al punto H con punto cardinal NORTE en distancia de 20,3 metros que colinda con CL 22B; De punto H con coordenadas 98948,1 este y 103013,9 norte al punto I con punto cardinal NORTE en distancia de 20,5 metros que colinda con CL 22B; Del punto I con coordenadas 98929,1 este y 103021,8 norte al punto J con punto cardinal NORTE en distancia de 11,4 metros que colinda con CL 22B; Del punto J con coordenadas 98918,3 este y 103025,4 norte al punto K con punto cardinal NORTE en distancia de 20,3 metros que colinda con CL 22B; Del punto K con coordenadas 98898,5 este y 103030,1 norte al punto L con punto cardinal NORTE en distancia de 22,9 metros que colinda con CL 22B; Del punto L con coordenadas 98875,8 este y 103033 norte al punto M con punto cardinal NORTE en distancia de 12,2 metros que colinda con CL 22B; De punto M con coordenadas 98863,7 este y 103034,3 norte al punto N con punto cardinal NORTE en distancia de 12,6 metros que colinda con CL 22B; Del punto N con coordenadas 98851,1 este y 103034,6 norte al punto O con punto cardinal NORTE en



2062

distancia de 63,1 metros que colinda con CL 22B, Del punto O con coordenadas 98788 este y 103035,6 norte al punto P con punto cardinal OESTE en distancia de 100,7 metros que colinda con TV32C, De punto P con coordenadas 98802,9 este y 102936 norte al punto Q con punto cardinal OESTE en distancia de 11,8 metros que colinda con TV 32 C, Del punto Q con coordenadas 98811,1 este y 102927,6 norte al punto R con punto cardinal OESTE en distancia de 14,2 metros que colinda con TV32C, De punto R con coordenadas 98813,9 este y 102913,7 norte al punto A con punto cardinal OESTE con una distancia de 7,6 metros que colinda con la TV 32 C. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1512700 y cédula catastral 006203080400000000. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. La presente transferencia involucra además todas las construcciones, mejoras y anexidades que actualmente forman parte del INMUEBLE. Así mismo, se extenderá a aquellos muebles que por accesión o radicación se reputen inmuebles de acuerdo con la ley. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO. No obstante la anterior mención de cabida, ubicación y linderos hecha anteriormente del INMUEBLE se transfiere como cuerpo cierto e incluye todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal o convencionalmente le correspondan al bien objeto de este contrato, y así lo aceptan las partes. -----

CLÁUSULA SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.- EL FIDEICOMITENTE B - TRADENTE adquirió el derecho de dominio respecto del INMUEBLE, así: -----

En mayor extensión el predio al cual le correspondía el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-304267, mediante escritura pública

11333MOWWAAJ644

07-05-23

07-05-23

Confirma S.E. 11333MOWWAAJ644

seis mil doscientos ocho (6208) del veinte (20) de diciembre de mil novecientos cincuenta y seis (1956) de la Notaria Séptima (7ª) de Bogotá, a título de adjudicación en la liquidación de la sociedad Inversiones Urbanas y Agrícolas Ltda en Liquidación.-----

El predio con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1188802, fue adquirido a título de compraventa efectuada por CERVECERIA DEL LITORAL SA, mediante escritura pública número tres mil ochocientos dieciocho (3818) del dos (02) de diciembre de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaria Séptima (7ª) de Bogotá.-----

Posteriormente y a través de escritura pública mil ciento sesenta y cuatro (1164) del cinco (05) de julio del dos mil (2000) otorgada en la Notaria Séptima (7ª) de Bogotá, los predios con folio de matrícula inmobiliaria ~~50C-304267~~ y 50C-1188802, fueron englobados dando origen al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro. -----

CLÁUSULA TERCERA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. EL FIDEICOMITENTE B - TRADENTE declara que el INMUEBLE son de su exclusiva propiedad, que los posee a la fecha de manera regular, quieta, pacífica y pública, que no los ha enajenado a terceros por acto anterior al presente, y que se encuentran a paz y salvo por todo tipo de impuestos y contribuciones aplicables al mismo, y garantiza que el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe sobre el INMUEBLE son efectivamente transferidos al FIDEICOMISO MANZANA 8 y que responderá ante FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. y ante el FIDEICOMISO MANZANA 8 por la obligación de saneamiento.-----

CLÁUSULA CUARTA: ENTREGA.- EL FIDEICOMITENTE B -



45

TRADENTE procede a hacer entrega del INMUEBLE a EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE en esta misma fecha. La entrega del INMUEBLE deberá hacerse libre de ocupantes a cualquier título, de manera que EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE pueda ejercitar, a partir de esa fecha, una pacífica y pública posesión del mismo. -----

CLÁUSULA QUINTA: RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA. Manifiesta EL FIDEICOMITENTE B que renuncia al ejercicio de cualquier acción resolutoria. -----

CLÁUSULA SEXTA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL FIDEICOMITENTE B - TRADENTE acepta que la transferencia del INMUEBLE se haga a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO MANZANA 8, identificado con NIT. 830.053.700-6, sin que por dicho acto el citado PATRIMONIO AUTÓNOMO o FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. contraigan con él obligaciones diferentes a las consagradas en el CONTRATO DE FIDUCIA. -----

CLÁUSULA SÉPTIMA: PATRIMONIO AUTÓNOMO. El INMUEBLE que recibe y se adiciona al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO MANZANA 8, identificado con NIT. 830.053.700-6, estará separado de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. En consecuencia, el INMUEBLE quedará sujeto al régimen previsto en el artículo 1.227 y 1.233 del Código de Comercio y en las demás normas que resulten concordantes o complementarias.

CLÁUSULA OCTAVA. VALOR DEL ACTO. Para los efectos legales y fiscales a que haya lugar se tendrá como base, el valor de la comisión fiduciaria pactada en el CONTRATO DE FIDUCIA que dio origen al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO MANZANA 8, identificado con NIT. 830.053.700-6, el cual asciende a la suma de



11234400VV00000000

07-06-23

CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$55.680.000).-----

Para efectos de la liquidación de los derechos notariales y registrales y la liquidación del impuesto de anotación y registro que se causen por el otorgamiento de la presente escritura pública de transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil, se tomará como base la suma de CINCUENTA Y CINCO MIL MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MCTE (\$55.146.396.000)-----

PARÁGRAFO. Las Partes manifestamos bajo la gravedad de juramento que el valor declarado en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE y EL FIDEICOMITENTE B - TRADENTE declaran que no existen sumas que se hayan convenido por fuera de la presente escritura pública (Artículo noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2.010 de 2019).-----

CLÁUSULA OCTAVA. GASTOS. Los gastos notariales y el impuesto de timbre que ocasione el otorgamiento de la presente escritura pública serán de cargo del FIDEICOMITENTE B - TRADENTE y de INGEURBE S.A.S en iguales proporciones. El impuesto de anotación de registro - beneficencia y los derechos de registro de la escritura pública serán cancelados en su totalidad por INGEURBE S.A.S, de acuerdo con lo estipulado en el contrato constitutivo del FIDEICOMISO MANZANA 8.-----

CLÁUSULA NOVENA. REGISTRO. Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro, proceder a registrar TRANSFERENCIA A TÍTULO DE ADICIÓN A FIDUCIA

acepta la transferencia que efectúa a su favor EL FIDEICOMITENTE B - TRADENTE, por medio de la presente escritura pública y las condiciones de la misma. -----

SEGUNDO: Que a pesar que el INMUEBLE es transferido al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO MANZANA 8, identificado con NIT. 830.053.700-6, a título de adición a fiducia mercantil, el mismo será contabilizado como un aporte fiduciario del FIDEICOMITENTE B - TRADENTE, esto es, la sociedad BAVARIA Y CIA S.C.A., para efectos de permitir el cumplimiento de la finalidad prevista en el CONTRATO DE FIDUCIA, para lo cual el presente instrumento público servirá de soporte contable para el correspondiente registro de dicho aporte fiduciario del FIDEICOMITENTE B - TRADENTE, en la contabilidad del mencionado PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual a cambio de tal aporte fiduciario obtendrá la titularidad de los derechos fiduciarios. -----

TERCERO: Que declarará recibidos el INMUEBLE transferido en el estado en que el mismo se encuentre, en la fecha en que efectivamente sea entregado al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO MANZANA 8, identificado con NIT. 830.053.700-6. -----

----- **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA** -----

----- **INDAGACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** -----

NOTA: EL NOTARIO NO REALIZA INDAGACIÓN SOBRE LA LEY 258 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003 A LAS PARTES, POR TRATARSE DE PERSONAS JURÍDICAS. -----

SE ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARÁN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA

3.- REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES -----

Cadena de Seguridad 0000000000001183066920230825080508-----

Fecha: 25/08/2023 Hora: 08:05:08 -----

La Secretaría Distrital de Hacienda informa que: -----

El predio identificado con el Chip AAA0168EFJL se encuentra al día con sus obligaciones tributarias. -----

Señor Notario, la información que contiene este documento es suministrada bajo la responsabilidad del contribuyente y es válida única y exclusivamente para tramites notariales, previa verificación del contenido del mismo. -----

Se protocolizan los siguientes documentos: 1) Consulta base de datos programa sistica. 2) Acta de reparto notarial 14783 de fecha 2023-07-05. 09:55:17-----

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: -----

1.- Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad, linderos, Matrícula Inmobiliaria, y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. -----

2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales o que se presente cualquier inexactitud. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (art. 35 Decreto Ley 960/70). -----

3.- Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las



48

declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. -----

El(la)(los)(las) compareciente(s) leyó(eron) personalmente la presente escritura, la aprobó(aron) y firma(aron) en señal de asentimiento. -----

Así lo dijo(eron) y otorgó(aron) el compareciente(s) por ante mí, el Notario de todo lo cual doy fe. Leído y aprobado que fue este instrumento se firma por todos los que en él hemos intervenido, previa advertencia del registro correspondiente. -----

ADVERTENCIAS

NOTA: El (la)(los)(las) compareciente(s), manifiesta(n) bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado al momento de otorgar el presente instrumento, que todos los recursos y bienes directos e indirectos, que hacen parte de este instrumento, provienen de actividades lícitas; la información respecto al origen de los mismos es veraz y verificable, y los recursos que se deriven del desarrollo de este instrumento no se destinarán a la financiación de actividades ilícitas. ---

A él(la)(los)(las) otorgante(s) se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

Se advierte a las partes que de conformidad con el artículo veintiocho (28) de la ley 1579 de 2012 la hipoteca sólo podrá inscribirse en el Registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento, de no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura. -----

El (la)(los)(las) compareciente(s) leyó(eron) personalmente la presente escritura, la aprobó(aron) y firmo(aron) en señal de asentimiento. -----



11322744AAJ04W154

07-06-23

Así lo dijeron y otorgaron los comparecientes por ante mí, el Notario de todo lo cual doy fe. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: El despacho no se hace responsable del estudio de títulos. -----

LEÍDO, que fue el presente instrumento en forma legal y advertidos los comparecientes de la formalidad de su registro, lo firman en prueba de asentimiento junto con el(a) suscrito(a) Notario(a) quien en esa forma lo autoriza. -----

NOTA 1: El Notario advierte que salvo lo contemplado en el artículo 12 del D.R. 2148 de 1983, los comparecientes y otorgantes al momento del otorgamiento han sido identificados con base en los documentos de identidad presentados por ellos, y que se les ha tomado la respectiva firma y huella mecánica, las cuales aparecen debidamente plasmadas en el presente instrumento público, momento en que se procedió a numerarlo y fecharlo con la firma del primer otorgante; así mismo en cumplimiento del D.L. 019 de 2012, se realizó la identificación mediante la obtención electrónica de la huella dactilar la cual se generó y protocoliza en el respectivo instrumento sin perjuicio respecto a que el certificado biométrico tenga fecha posterior, por cuanto la firma y huella mecánica se plasmaron en el momento mismo que fue numerado y fechado, conservando en todo momento y lugar la unidad formal. -----

NOTA 2: De acuerdo al Artículo 90 del Estatuto tributario (Modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019) a partir de la Ley 14 de 1983, el D.L. 960 de 1970, se procede a la liquidación a partir del impuesto predial unificado, así mismo con base en el impuesto predial unificado a partir del Artículo 77 de la Ley 2277 del 2022, se realizó la respectiva retención. -----

NOTA 3: Esta escritura pública fue firmada fuera del Despacho Notarial



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS MIL SESENTA Y DOS (2062), DE FECHA: SIETE (7) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023); OTORGADA EN LA NOTARÍA VEINTIOCHO (28) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

por los Representantes Legales de las personas jurídicas aquí intervinientes, de conformidad con el Artículo 12 del Decreto 2148 de mil novecientos ochenta y tres (1983).

DERECHOS: \$ 36.290.800----- IVA: \$ 6.987.478-----

Esta escritura fue elaborada según petición por la parte interesada y se extiende sobre las hojas de papel notarial distinguidas con los números:

Aa086063094; Aa086063095; Aa086063096; Aa086063097;
Aa086063098; Aa086063099; Aa086063100; Aa086063101;
Aa086063102; Aa086063103.



FIDEICOMITENTE B - TRADENTE



JUAN GUILLERMO LÓPEZ PALACIO

C.C. 72.255.114 expedida en Barranquilla

FIRMA EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE BAVARIA Y CIA. S. C. A.



1132346975ANNA65M

07-05-23

EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE

Carolina

CAROLINA CEVALLOS CASTILLO

C.C. 52.419.853



Quien obra en nombre y representación de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO MANZANA 8 NIT. 830.053.700-6



FERNANDO TELLEZ LOMBANA
NOTARIO PÚBLICO VEINTIOCHO (28) EN PROPIEDAD Y EN
CARRERA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



80

Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Fideicomiso Manzana 8

Los suscritos: (i) **Juan Camilo González Villaveces**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.199.463, quien actúa en calidad de Suplente del Gerente y Representante Legal Suplente de **Ingeurbe S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número doscientos trece (213) del veintidós (22) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante Acta No. 02 de Asamblea de Accionistas del primero (01) de agosto de dos mil doce (2012), debidamente inscrita el veintidós (22) de agosto de dos mil doce (2012) bajo el Número 01659914 del Libro IX, se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, identificada con NIT. 860.524.118-1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta para que haga parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 1), sociedad que en adelante se denominará el **Fideicomitente A**; (ii) **Juan Guillermo López Palacio**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 72.255.114, quien actúa en calidad de Cuarto Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente de **Bavaria y Cía. S. C. A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento once (3.111) del cuatro (04) de noviembre de mil novecientos treinta (1930), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante Escritura Pública número quinientos setenta y nueve (579) del dos (02) de mayo de dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el diecisiete (17) de mayo de dos mil diecinueve (2019) bajo el Número 02467090 del Libro IX, se transformó en Sociedad en Comandita por Acciones, identificada con NIT. 860.005.224-6, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., debidamente autorizado por la Junta Directiva mediante Acta No. 3982 - B del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veinte (2020), documentos que se adjuntan para que hagan parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 2), sociedad que en adelante se denominará el **Fideicomitente B**, y quien en conjunto con el **Fideicomitente A** se denominarán los **Fideicomitentes**; y (iii) **Carolina Cevallos Castillo**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, quien actúa en calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente de **Fiduciaria Davivienda S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta para que haga parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 3), sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria**, manifestaron que han decidido celebrar por medio del presente documento, un **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración**, que se registrá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las normas



legales que regulan la materia, previas las siguientes bases o consideraciones que servirán para interpretarlo:

Declaraciones

Cada uno de los Fideicomitentes, a través de su respectivo Representante Legal declara lo siguiente:

En relación con la constitución del Contrato de Fiducia:

1. Que son personas jurídicas constituidas conforme a la Ley.
2. Que mediante la suscripción de este **Contrato**, declaran bajo la gravedad del juramento, que gozan de la suficiente solvencia económica y que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto suscribe este **Contrato** de buena fe.
3. Que mediante la suscripción de este **Contrato** declaran bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el mismo no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos.
4. Que con la constitución del **Fideicomiso** no se produce un desequilibrio en sus patrimonios que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado. Asimismo, declaran que el presente **Contrato** no tiene como causa, ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros, porque con él no se produce deterioro de la prenda general de sus acreedores.
5. Que sus Representantes Legales cuentan con las facultades suficientes para obligarlas en los términos del presente **Contrato**, y tales facultades no le han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente **Contrato**.
6. Que cuentan con todas las autorizaciones legales, corporativas, gubernamentales y otras necesarias para celebrar el presente **Contrato**, así como para cumplir con sus obligaciones al amparo de las mismas.
7. Que conocen las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva administrados por la **Fiduciaria** y por lo tanto conocen y puede evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen.
8. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, han definido las condiciones que regulan el presente **Contrato**, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que ha considerado necesario consultar, si fuere del caso.
9. Que fueron advertidos de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el presente **Contrato**, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo.
10. Que fueron advertidos del deber de informar a la **Fiduciaria** inmediatamente lleguen a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación.



11. Que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente **Contrato**, la suficiente información por parte de la **Fiduciaria** sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, han decidido contratar bajo los términos del presente **Contrato**.

En relación con la ejecución del Contrato de Fiducia:

1. Que no han sido inducidos por la otra parte, en forma alguna, para celebrar el presente **Contrato**.
2. Que fueron advertidos de que, frente al riesgo de pérdida de la información cuyo cuidado le corresponda, será de su resorte y responsabilidad efectuar los controles necesarios para protegerla y reponerla.
3. Que fueron advertidos del deber de proteger los recursos o bienes fideicomitidos contra fraudes de terceros y de coadyuvar a la **Fiduciaria** en la protección de los mismos.
4. Que previamente a la celebración de este **Contrato**, recibieron el prospecto del fondo de inversión colectiva donde se manejarán los recursos entregados en administración a la **Fiduciaria**, y manifiestan su aceptación y entendimiento de la información allí consignada. Igualmente, aceptan expresamente que los recursos del **Fideicomiso** podrán ser depositados en cuentas corrientes o de ahorros abiertas en la matriz de la **Fiduciaria**.
5. Que fueron advertidos que en la administración del presente **Contrato** se pueden presentar eventos que generan fallas o caídas del sistema que afectan la oportunidad en las operaciones, sin perjuicio de los planes de contingencia con que cuenta la **Fiduciaria** para administrar los procesos críticos.
6. Que fueron advertidos del deber de revisar y aprobar las rendiciones de cuentas que les remite la **Fiduciaria**, en calidad de **Fideicomitentes y Beneficiarios**. Que en el mismo sentido, fueron advertidos de su deber de hacer conocer a la **Fiduciaria** las observaciones que llegaren a tener sobre las rendiciones de cuentas, dentro de los términos contractuales establecidos, o en su defecto la **Fiduciaria** hará uso de los mecanismos previstos en el artículo 380 del Código General del Proceso denominado rendición espontánea de cuentas o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
7. Que fueron advertidos de su obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación al terrorismo en sus organizaciones y que tomarán las medidas de prevención y control correspondientes y que responderán a la **Fiduciaria** indemnizándole cualquier multa o perjuicio derivado de su incumplimiento. Igualmente, cada uno de los **Fideicomitentes** manifiesta que conoce que la **Fiduciaria** al ser una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, se encuentra sometida al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo correspondiente a dicha entidad y que hará saber cada uno de los **Fideicomitentes** aquellos aspectos que considere, deben ser tenidos en cuenta durante el desarrollo del presente **Contrato**.



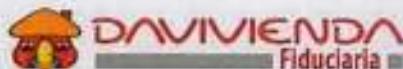
8. Que fueron advertidos de su deber de actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente, solicitada por la **Fiduciaria**.
9. Que fueron advertidos del deber del **Fideicomitente A**, de asumir con sus propios recursos el pago de las obligaciones amparadas por el presente **Contrato**, cuando el **Fideicomiso** no cuente con recursos suficientes para tal fin.

En relación con la liquidación del Contrato de Fiducia:

1. Que fueron advertidos de su deber de colaborar al momento de liquidar el presente **Contrato** para cumplir con los fines de la liquidación.
2. Que fueron advertidos de la obligación del **Fideicomitente A** de contribuir con los gastos del **Fideicomiso** so pena de dar por terminado el presente **Contrato** o cuando el **Fideicomiso** no cuente con los recursos necesarios para atender tales gastos cuando los mismos estén a su cargo.
3. Que fueron advertidos de su deber de recibir los bienes y activos remanentes del **Fideicomiso** en el momento de la liquidación del presente **Contrato**.
4. Que fueron advertidos de la obligación del **Fideicomitente A** de pagar totalmente las comisiones fiduciarias que sean determinadas al momento de liquidar el presente **Contrato**.

La Fiduciaria declara a través de su Representante Legal:

1. Que en desarrollo de la labor para la cual ha sido contratada, viene cumpliendo y lo hará durante la ejecución y liquidación del presente **Contrato**, sus deberes de información, transparencia, imparcialidad, protección de los bienes entregados, deber de lealtad y buena fe, previniendo y evitando la configuración de conflictos de interés, cumpliendo con sus deberes de diligencia, profesionalidad y especialidad, por la experiencia en la materia y por contar con los recursos humanos y materiales para ello.
2. Que previamente a la celebración del presente **Contrato** ha realizado al interior de la entidad, un análisis detallado del esquema fiduciario con el fin de determinar los diferentes riesgos que se pueden presentar, la prevención de conflictos de interés y la manera como se eliminan o se disminuyen unos y otros, enmarcado dicho análisis bajo los parámetros de administración y gestión de riesgo establecidos en la normatividad vigente.
3. Que tiene certeza de sus obligaciones fiduciarias, por lo que se obliga a proteger y defender los bienes fideicomitidos contra actos injustificados de terceros y/o de los mismos **Fideicomitentes**.
4. Que para la contabilidad del **Fideicomiso**, la **Fiduciaria** dará aplicación del marco técnico normativo de información financiera del Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen), de acuerdo con la instrucción recibida de los **Fideicomitentes**.



Realizadas las anteriores **Declaraciones**, que hacen parte integral del presente **Contrato**, hemos convenido la celebración del mismo, de acuerdo con lo establecido en las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas legales vigentes, previas las siguientes:

Generalidades

1. **Obligaciones Adicionales:** Cada una de las partes del presente **Contrato** se compromete a adelantar todos los actos adicionales, a otorgar y entregar todos los acuerdos, certificados, instrumentos y documentos que cualquier otra parte pueda razonablemente solicitar, a fin de lograr el cumplimiento del objeto de este **Contrato** y la consumación de las actividades que se contemplan en el mismo.
2. **Convenio Completo, Enmienda, Renuncia:** Este **Contrato** contiene:
 - 2.1. El acuerdo total entre las partes respecto de su objeto.
 - 2.2. Reemplaza todos los acuerdos y negociaciones previas y entendimientos orales, de haberlos, exclusivamente respecto del objeto del presente **Contrato**.
 - 2.3. No podrá ser enmendado o adicionado, excepto mediante instrumento escrito o copias escritas firmadas por los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**. La renuncia por cualquiera de las partes a reclamar un incumplimiento de cualquier término o disposición del presente **Contrato**, no se interpretará como renuncia al derecho que le asiste para reclamar frente a un incumplimiento posterior. Cualquier reforma, modificación o suplemento al presente **Contrato** realizado de conformidad con los términos establecidos en la presente cláusula será obligatoria y ejecutable contra todas las partes de este **Contrato**.
3. **Efecto Vinculante:** Este **Contrato** vinculará y redundará en beneficio de sus partes, sucesores y cesionarios.
4. **Nulidad de Disposiciones:** La nulidad o inexigibilidad de cualquiera de las disposiciones de este **Contrato** no afectará la validez o la exigibilidad de las demás disposiciones del mismo. Si cualquier estipulación del presente **Contrato** resulta ser prohibida o inválida bajo las leyes aplicables, las partes expresamente convienen y acuerdan que encontrarán una estipulación alterna que cumpla con las leyes aplicables y que tenga el efecto deseado.
5. Las obligaciones que para la **Fiduciaria** surgen de este **Contrato** son de medio y no de resultado y en cumplimiento de ellas responderá hasta de la culpa leve, según la definición que de ella trae el artículo 63 del Código Civil.
6. Los títulos o encabezamientos de cada cláusula del presente **Contrato** no afectarán el contenido, alcance o significado de cada una de las mencionadas cláusulas.



7. Sin limitar los deberes asignados a la **Fiduciaria**, la falla o la demora en ejercer cualquiera de sus derechos no se deberá considerar como una cesión a favor de los **Fideicomitentes**, ni se deberá considerar que la **Fiduciaria** ha abandonado o rechazado tales derechos.
8. La **Fiduciaria** podrá, en circunstancias justificadas, suministrar información relacionada con este **Contrato** a cualquier persona que legalmente tenga derecho a recibir tal información. La **Fiduciaria** dará aviso al **Fideicomitente** respectivo, acerca del suministro de dicha información, a la mayor brevedad, salvo que por disposiciones legales, sea confidencial.
9. **Declaración de Solvencia:** El **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizarán, se efectuará en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente **Contrato**.
10. Igualmente, el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregarán a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, Ley 747 de 2002, Ley 1.708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el **Fideicomitente A** y/o el **Fideicomitente B**, según corresponda, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
11. **Acciones Legales, Demandas y Procesos:** Según el leal saber y entender del **Fideicomitente A** y del **Fideicomitente B**, no están pendientes, ni existen amenazas de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de entes o autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencias gubernamentales: (i) Que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del **Fideicomitente A** y/o del **Fideicomitente B** de ejecutar el presente **Contrato**; o (ii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este **Contrato**.
12. **Cumplimiento de Contratos:** A la fecha el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** declaran que han cumplido y están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no puedan razonablemente esperarse que resulte un efecto materialmente adverso.
13. **Tributos:** El **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** manifiestan que a la fecha de firma del presente documento, no tiene conocimiento sobre la existencia de gravámenes tributarios en

su contra, o requerimientos respecto de impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limiten o puedan limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente **Contrato**. Asimismo, el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** declaran que previamente a la celebración del presente **Contrato**, realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema fiduciario, sin que la **Fiduciaria** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

14. **Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF:** Los **Fideicomitentes** autorizan a la **Fiduciaria** para que en la contabilidad del **Fideicomiso** de aplicación del marco técnico normativo para preparadores de información financiera de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

Consideraciones

Primera: Que el **Fideicomitente A**, en calidad de promitente comprador y el **Fideicomitente B**, en calidad de promitente vendedor, suscribieron contrato de promesa de compraventa de inmuebles mediante documento privado de fecha nueve (09) de julio de dos mil veinte (2020), modificado en varias ocasiones (en lo sucesivo el **Contrato de Promesa Lotes Bavaria**), en virtud del cual se regularon los términos y condiciones para la adquisición por parte del **Fideicomitente A** de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias número 50C-293496, 50C-701414, 50C-2116750 y 50C-1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro. En el **Contrato de Promesa Lotes Bavaria**, los **Fideicomitentes** establecieron que a favor de este **Fideicomiso** solamente se transferiría el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro (en lo sucesivo el **Lote**) por parte del **Fideicomitente B**. Los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar que ni la **Fiduciaria** ni el **Fideicomiso** son parte o participaron en la negociación del **Lote**, por lo que no asumen responsabilidad alguna respecto del contenido, derechos y obligaciones establecidas en cabeza de las partes del **Contrato de Promesa Lotes Bavaria**.

Segunda: Que de acuerdo con lo establecido en el **Contrato de Promesa Lotes Bavaria**, los **Fideicomitentes** se obligaron a suscribir el presente **Contrato**, como mecanismo para la transferencia del **Lote** a favor del **Fideicomiso** y el registro de la cesión de los derechos fiduciarios representados en el **Lote** de los cuales será titular el **Fideicomitente B** en el **Fideicomiso** (en lo sucesivo los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria**), a favor del **Fideicomitente A**, una vez sean acreditadas las condiciones establecidas en el presente **Contrato**.



- Tercera:** Que el **Fideicomitente A** tiene la intención de adelantar un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social e interés prioritario de renovación urbana sobre el **Lote** (en lo sucesivo el **Proyecto Inmobiliario**), para lo cual adelantará por su cuenta y riesgo, y conforme a la autorización conferida por el **Fideicomitente B**, todos los trámites pertinentes para obtener las autorizaciones necesarias ante las autoridades competentes para el desarrollo del mismo.
- Cuarta:** Que en virtud de lo expuesto anteriormente, el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** celebran el presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración con la Fiduciaria**, en virtud del cual se constituirá un **Patrimonio Autónomo** (en lo sucesivo el **Fideicomiso**), que tendrá como objeto:
- (i) Recibir la transferencia del **Lote** que realizará el **Fideicomitente B**, a título de adición a fiducia mercantil, dentro de los quince (15) días calendario, siguientes a la fecha de firma del presente **Contrato**.
 - (ii) Detentar la titularidad jurídica y efectuar la administración del **Lote** en los términos establecidos en el presente **Contrato**.
 - (iii) Entregar el **Lote**, una vez se transfiera al **Fideicomiso**, a título de comodato a favor del **Fideicomitente B**, quien podrá entregarlo directamente a favor del **Fideicomitente A** a título de comodato, sin intervención o responsabilidad de la **Fiduciaria** al respecto.
 - (iv) Registrar la cesión de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** a favor del **Fideicomitente A**, en los términos y condiciones establecidos en el Numeral 1.3. de la **Cláusula Primera (Definiciones)** del presente **Contrato**.
 - (v) Registrar en cuentas de orden en la contabilidad del **Fideicomiso**, la pignoración de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria**, y su correspondiente cancelación en los términos establecidos en el Numeral 1.11. de la **Cláusula Primera (Definiciones)** del presente **Contrato**.
 - (vi) Suscribir, conforme a la instrucción que para el efecto sea proferida por el **Fideicomitente A**, durante el término de duración del **Contrato**, **Otrosí Integral** al presente **Contrato** con el fin de modificarlo en un fideicomiso de administración inmobiliaria a través del cual se desarrollará el **Proyecto Inmobiliario** por parte del **Fideicomitente A**.
 - (vii) Restituir a los **Fideicomitentes** el **Lote** transferido al **Fideicomiso**, de acuerdo con el porcentaje de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** de los que cada uno sea titular, lo anterior, en el evento en que al vencimiento del presente **Contrato** no se hubiere suscrito el **Otrosí Integral** que modifique el mismo en un fideicomiso de administración inmobiliaria a través del cual se desarrollará el **Proyecto Inmobiliario** por parte del **Fideicomitente A**.



- Quinta:** Que la **Fiduciaria** manifiesta que ha recibido el estudio de títulos del **Lote**, en el cual se concluye que el mismo no presenta embargos o limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición del **Lote** se encuentra ajustada a derecho. De igual manera, le han sido presentados los certificados de tradición y libertad del **Lote**, que permiten establecer que la situación jurídica de los mismos frente a los estudios de títulos no ha variado.
- Sexta:** Que todos los partícipes del presente **Contrato** obran con pleno conocimiento de las reglas que rigen los contratos de fiducia y en plena observancia de las normas aplicables, todo ello en atención de lo exigido por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Séptima:** Que el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** entregaron a la **Fiduciaria**, debidamente suscritos y aprobados, los documentos de conocimiento del cliente requeridos, de conformidad con las regulaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Octava:** Que el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** concurren a la celebración de este negocio jurídico contando para ello con plena capacidad legal.
- Novena:** Que la **Fiduciaria** es una entidad debidamente autorizada para celebrar Contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios de conformidad con la Resolución número 5.413 del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992) expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

Cláusulas

Primera.- Definiciones: Para la fiel interpretación del presente **Contrato**, los términos aquí relacionados tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este **Contrato** se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras, pero cuando el legislador los haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte, a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

- 1.1. Certificación de Pago Lote Bavaria:** Son cada uno de los documentos suscritos de manera conjunta por los **Fideicomitentes** a través de los cuales se acreditará ante la **Fiduciaria** el pago



de cada uno de los instalamentos del precio de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria**, con base en las cuales la **Fiduciaria** liberará de manera parcial la pignoración de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** y registrará en cuentas de orden la cancelación de la pignoración de los mismos, en los términos establecidos en el presente **Contrato**.

- 1.2. **Comprobante de Pago:** Corresponde al comprobante de transferencia electrónica a la cuenta de ahorros número 031-097091-49 de Bancolombia S.A., cuyo titular es el Fideicomitente B, el cual podrá allegarse a la **Fiduciaria** por el **Fideicomitente A**, documento a través del cual se acreditará el pago de cada uno de los instalamentos del precio del **Lote** a favor del **Fideicomitente B**, en los términos indicados en el Numeral 1.3. de la presente Cláusula.
- 1.3. **Condiciones de Registro de Derechos Fiduciarios Lote Bavaria:** El **Fideicomitente B** con la firma del presente **Contrato** instruye de manera irrevocable a la **Fiduciaria** a registrar la cesión de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** a favor del **Fideicomitente A**, de la siguiente manera:
 - a. Registrar en la contabilidad del **Fideicomiso**, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de la transferencia del **Lote** a favor del mismo, la cesión del veinte por ciento (20%) de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria**, en el entendido que el **Fideicomitente B** declara que recibió del **Fideicomitente A** a satisfacción, la suma de siete mil setecientos veinte millones cuatrocientos treinta y cuatro mil doscientos quince pesos moneda corriente (\$7.720.434.215,00), conforme a lo establecido el **Contrato de Promesa Lotes Bavaria**.
 - b. Registrar la cesión del ochenta por ciento (80%) de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en la que se allegue a la **Fiduciaria** la certificación de cesión de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** suscrita por los **Fideicomitentes**.

Los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar que en cualquier momento, desde la fecha de firma del presente **Contrato** y la fecha en que se otorguen las escrituras públicas de transferencia a título de adición a fiducia mercantil a favor del **Fideicomiso** del **Lote**, el **Fideicomitente A** podrá adelantar los pagos de la totalidad del precio acordado respecto de la cesión de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** y en consecuencia, la **Fiduciaria** procederá a registrar en cuentas de orden la cancelación de la pignoración de los mismos a favor del **Fideicomitente B**, previa presentación de la **Certificación de Pago Lote Bavaria**, en la cual se deberá incluir el porcentaje de **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** a liberar.

Los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar con la firma del presente **Contrato** que la **Fiduciaria** y el **Fideicomiso** no tendrán responsabilidad alguna respecto del cálculo o pago de las sumas de dinero correspondientes al precio de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** en



los términos indicados en el presente Numeral, por lo que procederá a registrar la cesión de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** únicamente con la presentación de la certificación conjunta de la cesión de **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria**.

Igualmente, los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar que los trámites urbanísticos ante las entidades competentes para la aprobación de la modificación del Plan Parcial Triángulo Bavaria y la licencias urbanísticas, para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, serán realizados de manera directa por los **Fideicomitentes**, sin que exista responsabilidad de la **Fiduciaria** o del **Fideicomiso** al respecto.

- 1.4. **Contrato:** Es el presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración**.
- 1.5. **Contrato de Promesa Lotes Bavaria:** Es el contrato de promesa de compraventa de inmuebles suscrito entre los **Fideicomitentes** mediante documento privado de fecha nueve (09) de julio de dos mil veinte (2020), modificado en varias ocasiones, en virtud de los cuales se regularon los términos y condiciones para la adquisición por parte del **Fideicomitente A** del **Lote**. Los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar que ni la **Fiduciaria** ni el **Fideicomiso** son parte o participaron en la negociación del **Lote**, por lo que no asumen responsabilidad alguna respecto del contenido, derechos y obligaciones establecidas en cabeza de las partes del **Contrato de Promesa Lotes Bavaria**.
- 1.6. **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria:** Son los derechos fiduciarios que estarán en cabeza del **Fideicomitente B** y que se encontrarán representados únicamente en el **Lote**, cuya cesión será registrada una vez se reciba la certificación conjunta suscrita por los **Fideicomitentes** en la cual se instruya la cesión de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** a favor del **Fideicomitente A**, en los términos establecidos en el presente **Contrato**.
- 1.7. **Fideicomiso Manzana 8 o simplemente Patrimonio Autónomo o Fideicomiso:** Es el **Patrimonio Autónomo** constituido en virtud del presente **Contrato**, conformado por todos los bienes transferidos al mismo, así como aquellos que por cualquier causa ingresen a él en un futuro.
- 1.8. **Fideicomitente A:** Es la sociedad **Ingeurbe S.A.S.**, identificada con NIT. 860.524.118-1, representada como se establece en la comparecencia del presente documento. El **Fideicomitente A** declara conocer y aceptar que sus derechos fiduciarios en el **Fideicomiso** únicamente estarán representados en los activos fideicomitados distintos al **Lote** y que no tendrá participación ni derecho respecto de estos últimos, salvo que se hubiese registrado la cesión de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** a su favor.
- 1.9. **Fideicomitente B:** Es la sociedad **Bavaria y Cía. S. C. A.**, identificada con NIT. 860.005.224-6,



representada como se establece en la comparecencia del presente documento, quien transferirá el **Lote** a favor del **Fideicomiso**, en los términos y condiciones indicados en el presente **Contrato**. El **Fideicomitente B** declara conocer y aceptar que sus derechos fiduciarios en el **Fideicomiso** únicamente estarán representados en el **Lote** y que no tendrá participación ni derecho sobre los demás activos transferidos al **Fideicomiso**.

- 1.10. **Lote:** Es el inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro, que será transferido a título de adición a fiducia mercantil por el **Fideicomitente B** a favor del **Fideicomiso**, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de firma del presente **Contrato**.
- 1.11. **Pignoración Derechos Fiduciarios Lote Bavaria:** El **Fideicomitente A** con la firma del presente **Contrato** instruye a la **Fiduciaria** a registrar en cuentas de orden en la contabilidad del **Fideicomiso**, la pignoración a favor del **Fideicomitente B** del ochenta por ciento (80%) de los derechos fiduciarios que se registren a favor del **Fideicomitente A** respecto del **Lote**, pignoración que el **Fideicomitente A** realizará de manera independiente a favor del **Fideicomitente B** a través del respectivo contrato de constitución de garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios.

El **Fideicomitente B** instruye a la **Fiduciaria** con la firma del presente **Contrato** a que registre en cuentas de orden en la contabilidad del **Fideicomiso**, el levantamiento de la garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios indicados anteriormente, con la presentación de la comunicación del **Fideicomitente B** solicitando el levantamiento de la pignoración o con la presentación de la **Certificación de Pago Lote Bavaria** o **Comprobante de Pago** por parte del **Fideicomitente A**. El citado registro en cuentas de orden en la contabilidad del **Fideicomiso** se cancelará el día hábil siguiente a la fecha en que se allegue la correspondiente **Certificación de Pago Lote Bavaria** o el **Comprobante de Pago** según se indicó anteriormente. Para los efectos correspondientes, el **Fideicomitente A** o el **Fideicomitente B**, según quien entregue el documento correspondiente, deberá(n) informar a la **Fiduciaria**, el porcentaje de **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** a liberar conforme al pago efectuado y soportes entregados.

Los **Fideicomitentes** con la firma del presente **Contrato** declaran conocer y aceptar que ni la **Fiduciaria** ni el **Fideicomiso**, tienen participación o injerencia respecto del contrato de constitución de garantía mobiliaria sobre los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** y su única obligación respecto de la pignoración de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** será realizar su registro en cuentas de orden en la contabilidad del **Fideicomiso** y su correspondiente levantamiento en los términos establecidos en el presente numeral. Igualmente, declaran conocer y aceptar que en el evento de presentarse una ejecución de la garantía constituida en virtud del contrato de constitución de garantía mobiliaria sobre los **Derechos Fiduciarios Lote**



Bavaria, se dará aplicación a lo establecido en la Ley 1.676 de 2013 o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, declarando indemne a la **Fiduciaria** y al **Fideicomiso** respecto de cualquier contingencia judicial o extrajudicial que se llegare a presentar en virtud del contrato de constitución de garantía mobiliaria sobre los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria**, o la ejecución de la garantía correspondiente. Las partes declaran conocer y aceptar que el registro de la pignoración de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria**, no afecta el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por la **Fiduciaria**, el **Fideicomiso** o los **Fideicomitentes** en el desarrollo de un **Proyecto Inmobiliario**.

- 1.12. **Proyecto Inmobiliario:** Es el desarrollo constructivo que el **Fideicomitente A** espera adelantar en el **Lote** bajo su exclusiva responsabilidad, el cual será de vivienda de interés social de renovación urbana, respecto del cual el **Fideicomitente B** no tiene obligaciones ni responsabilidad alguna.

Segunda.- Partes Contratantes: Son partes del presente **Contrato** las siguientes:

- 2.1. **Fideicomitentes:** Son las siguientes personas jurídicas, legalmente constituidas y representadas como figura en la comparecencia del presente **Contrato**:

- **Fideicomitente A:** Es la sociedad **Ingeurbe S.A.S.**
- **Fideicomitente B:** Es la sociedad **Bavaria y Cía. S. C. A.**

- 2.2. **Fiduciaria:** Es la sociedad **Fiduciaria Davivienda S.A.**, legalmente constituida y representada como figura en la comparecencia del presente **Contrato**.

- 2.3. **Beneficiarios:** Son los **Fideicomitentes**.

Tercera.- Responsabilidad de las Partes: Todas las partes en el **Contrato** responden hasta la culpa leve conforme al inciso 2° del artículo 63 del Código Civil. La **Fiduciaria** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Convienen las partes que:

- 3.1. La responsabilidad de la **Fiduciaria** se limita única y exclusivamente a la administración de los activos vinculados al presente **Contrato**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por los **Fideicomitentes**.
- 3.2. La responsabilidad de la **Fiduciaria** estará delimitada por las estipulaciones del presente **Contrato**, las instrucciones que reciba de los **Fideicomitentes** acorde con lo establecido en el Numeral precedente y las normas legales.



Cuarta.- Naturaleza: Este es un **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración**, reglado básicamente por los artículos 1.226 y siguientes del Código de Comercio, las demás normas concordantes y las estipulaciones aquí consagradas.

Quinta.- Objeto: El objeto del presente **Contrato** consiste en:

- (i) Recibir la transferencia del **Lote** que realizará el **Fideicomitente B**, a título de adición a fiducia mercantil, dentro de los quince (15) días calendario, siguientes a la fecha de firma del presente **Contrato**.
- (ii) Detentar la titularidad jurídica y efectuar la administración del **Lote** en los términos establecidos en el presente **Contrato**.
- (iii) Entregar el **Lote**, una vez se transfiera al **Fideicomiso**, a título de comodato a favor del **Fideicomitente B**, quien podrá entregarlos directamente a favor del **Fideicomitente A** a título de comodato, sin intervención o responsabilidad de la **Fiduciaria** al respecto.
- (iv) Registrar la cesión de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** a favor del **Fideicomitente A**, en los términos y condiciones establecidos en el Numeral 1.3. de la **Cláusula Primera (Definiciones)** del presente **Contrato**.
- (v) Registrar en cuentas de orden en la contabilidad del **Fideicomiso**, la pignoración de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria**, y su correspondiente cancelación en los términos establecidos en el Numeral 1.3 de la **Cláusula Primera (Definiciones)** del presente **Contrato**.
- (vi) Suscribir, conforme a la instrucción que para el efecto sea proferida por el **Fideicomitente A** durante el término de duración del presente **Contrato**, Otrosí Integral al presente **Contrato** con el fin de modificarlo en un fideicomiso de administración inmobiliaria a través del cual se desarrollará el **Proyecto Inmobiliario** por parte del **Fideicomitente A**.
- (vii) Restituir al **Fideicomitente A** el **Lote** que hubiere sido transferidos al **Fideicomiso**, de acuerdo con el porcentaje de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** de los que cada uno sea titular, lo anterior, en el evento en que al vencimiento del presente **Contrato** no se hubiere suscrito el Otrosí Integral que modifique el mismo en un fideicomiso de administración inmobiliaria a través del cual se desarrollará el **Proyecto Inmobiliario** por parte del **Fideicomitente A**.

Parágrafo Primero: El **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** con la firma del presente **Contrato** declaran conocer y aceptar que ni la **Fiduciaria** ni el **Fideicomiso** tendrán responsabilidad alguna respecto del pago del valor de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** a favor del **Fideicomitente B** ni por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el **Contrato de Promesa Lotes Bavaria**, las cuales se encuentran directamente en cabeza del **Fideicomitente A**. Teniendo en cuenta lo anterior, declaran conocer y aceptar que el valor de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** no constituye un pasivo del **Fideicomiso**.



57

Parágrafo Segundo: Los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar que el registro y cancelación en cuentas de orden en la contabilidad del **Fideicomiso** respecto de la pignoración de los **Derechos Fiduciario Lote Bavaria** a favor del **Fideicomitente B**, se realizarán en los términos establecidos en el Numeral 1.11. de la **Cláusula Primera (Definiciones)** del presente **Contrato**.

Sexta.- Irrevocabilidad: El presente **Contrato** es de carácter irrevocable. En consecuencia, no podrá modificarse total o parcialmente en forma unilateral por ninguna de las partes, cualquier modificación requerirá la aprobación por escrito de los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**, y únicamente podrá darse por terminado por las causales expresamente consignadas en el presente **Contrato** y en la **Ley**.

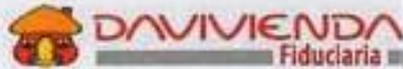
Séptima.- Conformación del Fideicomiso: Constituyen los bienes fideicomitados todos los activos que a título de fiducia mercantil reciba la **Fiduciaria** durante la ejecución del presente **Contrato** y para el desarrollo del objeto del mismo. El **Fideicomiso** se constituye en esta misma fecha con la suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000,00), que el **Fideicomitente A** transfiere, como aporte inicial y a título de fiducia mercantil a la **Fiduciaria**.

Asimismo, el **Fideicomiso** se integrará a futuro por los siguientes bienes:

- 7.1.** El **Lote** que será transferido a título de adición a fiducia mercantil, a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de firma del presente **Contrato** por el **Fideicomitente B**, el cual se encuentra descrito en la **Cláusula Octava (Descripción del Lote)** del presente **Contrato**.
- 7.2.** Por cualquier otro activo o recurso que se vincule al **Fideicomiso**.

Con los activos transferidos, así como con los demás activos que en el futuro llegare a detentar la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato**, se formará un **Patrimonio Autónomo** afecto a la finalidad señalada en la **Cláusula Quinta (Objeto)** del presente **Contrato**, al cual se aplicarán las disposiciones contenidas en los artículos 1.227, 1.233 y 1.238 del Código de Comercio y las demás disposiciones pertinentes y concordantes. El **Patrimonio Autónomo** se denominará **Fideicomiso Manzana 8**, identificado con NIT. 830.053.700-6. Para todos los efectos legales y ante toda clase de autoridades administrativas, judiciales, entidades públicas o privadas y personas naturales, la **Fiduciaria**, como titular jurídico de los activos del **Patrimonio Autónomo**, llevará la vocería del **Fideicomiso**.

Los bienes fideicomitados y aquellos que posteriormente ingresen al **Patrimonio Autónomo** estarán afectos a los fines del mismo, se mantendrán separados del resto de los activos de la **Fiduciaria** y de aquellos que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes. El **Fideicomiso** tendrá una contabilidad separada de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos administrados de acuerdo con el Grupo NIF



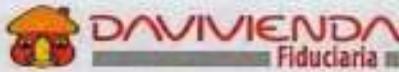
Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

Octava.- Descripción del Lote: El **Lote** que será transferido a título de adición a fiducia mercantil al **Fideicomiso** por parte del **Fideicomitente B**, se describe y alindera conforme a lo establecido en la Escritura Pública número mil ciento sesenta y cuatro (1164) del cinco (05) de julio del año dos mil (2000), otorgada en la Notaría Séptima (7ª) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registradas.

Parágrafo Primero: El **Fideicomitente B** garantiza, respecto del **Lote** que transferirá al **Fideicomiso**, que será transferido libre de desmembraciones, limitaciones, afectaciones y gravámenes, condiciones resolutorias o medidas cautelares que afecten su dominio, tales como censos, prendas, derechos de usufructo, uso o habitación, embargos, secuestros, demandas inscritas, pleitos pendientes, anticresis, arrendamientos constituidos por escritura pública y que se encuentra al día en pago de impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos, por tanto responderá por la obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la celebración del presente **Contrato** y durante su vigencia. La **Fiduciaria** queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción o vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o a la transferencia del **Lote** que será transferido al **Fideicomiso**, haciendo suyas el **Fideicomitente B** todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven. Desde ahora, el **Fideicomitente B** autoriza a la **Fiduciaria** para hacer constar esta cláusula en el texto del instrumento público en que llegue a transferir la propiedad del **Lote**, sin que la **Fiduciaria** adquiera responsabilidad alguna por estos conceptos. De igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieran al **Fideicomiso** deben encontrarse en las condiciones antes descritas.

Parágrafo Segundo: La transferencia a que se hace referencia en el parágrafo anterior comprenderá todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al **Lote** en el futuro, mientras se encuentre vigente el presente **Contrato**. Asimismo, se extenderá a todos aquellos muebles que por accesión o adherencia se reputen inmuebles de acuerdo con la Ley.

Parágrafo Tercero: La **Fiduciaria** manifiesta que recibió el estudio de títulos del **Lote**, realizado por la doctora Luz Alba Muñoz Ramírez de fecha catorce (14) de enero de dos mil veintiuno (2021), en donde se concluye que el **Lote** no presenta limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición del mismo se encuentra ajustada a derecho. De igual manera, se presentó el certificado de tradición y libertad del **Lote**, el cual permite establecer que la situación jurídica del mismo frente al estudio de títulos no ha variado. No obstante lo anterior, en el evento de presentarse gravámenes o vicios redhibitorios que no se evidenciaron en el estudio de títulos o en el certificado de tradición y libertad del **Lote**, el **Fideicomitente B** que lo aportó deberá realizar todas las gestiones necesarias para su saneamiento, debiendo en todo caso la **Fiduciaria** coadyuvar, en su condición de titular del derecho de dominio del **Lote**, al **Fideicomitente B** en los trámites que éste le solicite. De



igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieran al **Fideicomiso** deben contener el correspondiente estudio de títulos.

Los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar que sobre el **Lote** se encuentra inscrita Medida Cautelar - Derecho de Preferencia, decretada mediante Resolución 075 del ocho (08) de julio de dos mil trece (2013) por Metrovivienda, la cual permanecerá vigente durante la administración del **Lote** en el **Fideicomiso**. Los **Fideicomitentes** adelantarán los trámites necesarios para que se cancele la medida cautelar mencionada o para que se autorice la transferencia del **Lote**, en los términos de la normatividad vigente.

Novena.- Manejo de Recursos: Los recursos en efectivo que ingresen al **Fideicomiso** derivado del aporte inicial del **Fideicomitente A** por un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000,00), serán manejados por la **Fiduciaria** e invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por ésta, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente **Contrato**, cuyas características y condiciones declaran conocer y aceptar los **Fideicomitentes**, las cuales les fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto del Fondo de Inversión Colectiva, previamente a la celebración del presente **Contrato**. También podrán ser administrados en depósitos a la vista del Banco Davivienda S.A.

Parágrafo Primero: Cada uno de los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar las características propias del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por la **Fiduciaria** y expresamente aceptan lo siguiente: (i) Que el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por la **Fiduciaria** es de renta variable y está condicionado al riesgo propio de estos instrumentos de inversión; (ii) Que por su naturaleza, las obligaciones de la **Fiduciaria** relacionadas con la inversión de los recursos fideicomitados, son de medio y no de resultado, que por tanto no garantiza rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones; (iii) Que como **Fideicomitentes**, asumen el riesgo de pérdida de valor de los recursos transferidos al **Fideicomiso**, con ocasión de las inversiones realizadas por la **Fiduciaria**, en los términos del presente **Contrato**.

Parágrafo Segundo: La información relacionada con el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición de los **Fideicomitentes** en el sitio web www.fidudavivienda.com, para su consulta.

Décima.- Valor Inicial del Patrimonio Autónomo: El valor inicial del **Fideicomiso** será la suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000,00), que corresponde al aporte inicial del **Fideicomitente A**. Posteriormente ingresarán al **Fideicomiso** los bienes a que hace referencia la Cláusula Séptima (**Conformación del Fideicomiso**) del presente **Contrato**.

Décima Primera.- Tenencia del Lote: Con la suscripción del presente **Contrato**, los **Fideicomitentes** instruyen a la **Fiduciaria** a entregar a título de comodato el **Lote** a favor del **Fideicomitente B** hasta



la fecha de terminación del presente **Contrato**, quien podrá entregarlo directamente a favor del **Fideicomitente A** a título de comodato, sin intervención o responsabilidad de la **Fiduciaria** al respecto.

La tenencia material del **Lote** a título de comodato se efectuará en las siguientes condiciones:

- 11.1.** La **Fiduciaria** conservará el derecho de dominio que ejercerá sobre el **Lote** en los términos del presente **Contrato**, y por lo tanto el mismo continuará afecto a la finalidad establecida para el **Fideicomiso**.
- 11.2.** El **Lote** será conservado por el **Fideicomitente B**, en calidad de comodatario y quien será el único responsable ante terceros, ante la **Fiduciaria** y ante las autoridades por la utilización de del **Lote**, la cual, estará limitada al mantenimiento, protección y conservación de éste,. Lo anterior sin perjuicio de la autorización que confiere de manera directa el **Fideicomitente B** al **Fideicomitente A**, respecto de las actividades establecidas en el Parágrafo de la Cláusula Décima Séptima (**Derechos de los Fideicomitentes**) del presente **Contrato**. En el caso en el que se llegaren a causar perjuicios, la **Fiduciaria** podrá exigir la reparación de los daños a los comodatarios.
- 11.3.** Una vez registrada la cesión de la totalidad de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** a favor del **Fideicomitente A**, este detentará la tenencia y custodia del **Lote** en los términos establecidos en la presente cláusula, sin que esté permitido al comodatario adelantar adecuaciones, cimentaciones, construcciones estructurales diferentes a las tendientes a adecuar una sala de negocios y apartamento modelo en las cuales se comercializará el **Proyecto Inmobiliario**.

Parágrafo Primero: La **Fiduciaria** como vocera del **Patrimonio Autónomo** podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente **Contrato**, revocar el comodato a que se refiere esta cláusula con el solo requerimiento escrito en ese sentido, en el evento que se evidencie: **(i)** Que se presente perturbación en la tenencia; **(ii)** Cuando se le dé al **Lote** un uso diferente para el cual se ha entregado; **(iii)** Para la defensa de los bienes fideicomitados aún de los mismos **Fideicomitentes**.

En el anterior sentido, cada uno de los **Fideicomitentes**, según corresponda, se obliga de manera expresa y exigible a entregar el **Lote** a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de la comunicación en que se le solicite dicha entrega, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por las mejoras, en el evento en que las hubiere. La mencionada entrega deberá hacerse íntegramente libre de ocupantes a cualquier título, de manera que la **Fiduciaria**, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas de parte de terceros que estén ocupando el respectivo **Lote** o lo hayan ocupado durante la vigencia del contrato de comodato. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del presente **Contrato** y copia de la comunicación por medio de la cual se les solicite la entrega.



Parágrafo Segundo: Los **Fideicomitentes**, según corresponda, en su calidad de comodatario(s), se obliga(n) a asumir íntegramente (y a indemnizar plenamente a la **Fiduciaria**, si ésta tuviere que asumir los pagos, trámites o efectos correspondientes), en relación con cualquier reclamación, requerimiento, sanción o restricción que se relacione con el uso dado al **Lote** durante la vigencia del contrato de comodato en cabeza del **Fideicomitente** respectivo. Igualmente, será responsabilidad exclusiva del **Fideicomitente** respectivo, responder cualquier requerimiento o solicitud de las autoridades o de terceros en relación con dicho uso.

Parágrafo Tercero: Las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha en que efectivamente se realice la transferencia del **Lote** al **Fideicomiso**, fecha en la cual se entenderá recibido el respectivo **Lote** a título de comodato por parte del **Fideicomitente** correspondiente y sin que se requiera la suscripción de un documento adicional. Una vez se hubiere registrado la cesión del cien por ciento (100%) de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** a favor del **Fideicomitente A**, las estipulaciones de la presente cláusula le serán aplicables a este último en su calidad de comodatario.

Parágrafo Cuarto: Cada uno de los **Fideicomitentes**, según corresponda, asumirá la totalidad de costos y gastos que se deriven de la tenencia y custodia del **Lote**.

Décima Segunda.- Obligaciones de la Fiduciaria: Son obligaciones de la **Fiduciaria**, las siguientes, las cuales ejecutará en representación del **Fideicomiso**:

- 12.1. Otorgar la escritura pública de transferencia del **Lote** a favor del **Fideicomiso**, según se ha indicado en los términos establecidos en el presente **Contrato**.
- 12.2. Mantener la titularidad del **Lote** y demás bienes que integren el **Fideicomiso**.
- 12.3. Dar cumplimiento al objeto del presente **Contrato** en los términos de la Cláusula Quinta (**Objeto**) anterior.
- 12.4. Exigir la responsabilidad al **Fideicomitente B**, respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia del **Lote** que a título de adición a fiducia mercantil se efectuará, y en general, el cumplimiento de los términos del presente **Contrato**, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar.
- 12.5. Suscribir los documentos necesarios para cumplir con las obligaciones formales que la Ley designe para el propietario del **Lote** mientras se encuentren en la propiedad del **Fideicomiso**, previo traslado de los recursos necesarios para ello por parte del **Fideicomitente A** o el **Fideicomitente B**, según corresponda y si a ello hubiere lugar, conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.
- 12.6. Entregar a título de comodato la custodia, guarda y tenencia del **Lote** al **Fideicomitente** correspondiente, de conformidad con lo establecido en el presente **Contrato**.
- 12.7. Recibir, administrar e invertir temporalmente los recursos líquidos que ingresen al **Fideicomiso**

en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por la **Fiduciaria**, con estricta sujeción a su reglamento o en depósitos a la vista del Banco Davivienda S.A.

- 12.8. Otorgar coadyuvancias o poderes especiales, cuando así se requiera, a los **Fideicomitentes** para que adelanten ante las entidades públicas y privadas respectivas, los trámites preliminares que sean necesarios para desarrollar urbanística y constructivamente el **Proyecto Inmobiliario**, y permitirle al **Fideicomitente A** que pueda adelantar los trámites encaminados a obtener la aprobación de la licencia de urbanismo o de reurbanismo, la licencia de construcción, incorporaciones topográficos y cualquier tipo de trámites catastrales con efectos registrales, las solicitudes para la aprobación de los proyectos técnicos de servicios públicos ante las entidades Distritales y Nacionales competentes y sus modificaciones, escrituras de englobe, constitución de urbanización o reurbanización, así como los demás permisos y licencias que se requieran.
- 12.9. Conforme a la instrucción proferida por el **Fideicomitente B** con la firma del presente Contrato, permitir al **Fideicomitente A**, el inicio de las actividades relacionadas con la comercialización del **Proyecto Inmobiliario**, las cuales serán llevadas a cabo bajo su exclusiva responsabilidad.
- 12.10. Mantener los recursos del **Fideicomiso** separados de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos que la **Fiduciaria** administre, llevando para ello una contabilidad separada de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos administrados por ésta de acuerdo con el Grupo NIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).
- 12.11. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitados contra actos de terceros y aún de los mismos **Fideicomitentes**.
- 12.12. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente **Contrato**, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la **Fiduciaria** eleve consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna.
- 12.13. Rendir semestralmente cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios**, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la **Fiduciaria**, la cual se presentará de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las rendiciones de cuentas podrán enviarse vía correo electrónico o por cualquier otro medio virtual que garantice su confidencialidad.
- 12.14. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el SARLAFT.
- 12.15. Las demás que se deriven de la Ley y del presente **Contrato**.

Décima Tercera.- Naturaleza de las Obligaciones de la Fiduciaria: Las obligaciones que adquiere la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato** son de medio y no de resultado. La **Fiduciaria** responderá hasta la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.



Parágrafo Primero: La **Fiduciaria** no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente **Contrato**.

Parágrafo Segundo: Indemnidad de la Fiduciaria.- La **Fiduciaria** no se hará responsable ante los **Fideicomitentes** de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar o cualquier otro en el cual se realicen inversiones para efectos transaccionales, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que los integran. Asimismo, los riesgos envueltos en las inversiones de dicho Fondo de Inversión Colectiva corresponden en su integridad a los **Fideicomitentes**.

Décima Cuarta.- Derechos de la Fiduciaria: Son derechos especiales de la **Fiduciaria**:

- 14.1. Percibir la comisión fiduciaria pactada y que será pagada por el **Fideicomitente A**.
- 14.2. Exigir a los **Fideicomitentes** y a las demás personas que se vinculen al desarrollo del presente **Contrato**, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
- 14.3. Renunciar a la administración del **Fideicomiso** por las causas previstas en el presente **Contrato** y en la Ley.
- 14.4. Los demás reconocidos por la Ley o en el presente **Contrato** y por los demás contratos en que la **Fiduciaria** participe en desarrollo del mismo.

Décima Quinta.- Alcance y Responsabilidad de la Gestión de la Fiduciaria: Por ser obligaciones de gestión las que contrae la **Fiduciaria** en virtud de la celebración del presente **Contrato** y por tanto estar catalogadas como de medio, se evaluará por las partes de este **Contrato** su desempeño y se apreciará su responsabilidad. La responsabilidad de la **Fiduciaria** se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de ésta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este **Contrato**, la **Fiduciaria** conviene llevar a cabo el presente **Contrato** con la mayor diligencia y cuidado.

Décima Sexta.- Obligaciones de los Fideicomitentes: Cada uno de los **Fideicomitentes** tendrán las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del presente **Contrato** y en particular, las que se establecen en la presente cláusula.

A. Obligaciones Generales de los Fideicomitentes:

- 16.1. Permitir y facilitar el cumplimiento del presente **Contrato** por parte de la **Fiduciaria**.
- 16.2. Abstenerse de promover o difundir información equívoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del presente **Contrato** asume la **Fiduciaria**, especialmente frente a los **Compradores**, contratistas y proveedores del **Proyecto**, de tal manera que cualquier



información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el presente **Contrato** y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la **Fiduciaria**.

- 16.3. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrará la información correspondiente a la **Fiduciaria**.
- 16.4. Informar a la **Fiduciaria** en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre los bienes que integren el **Fideicomiso** y asumir los costos y gastos relacionados a los citados litigios. Lo anterior en la medida que alguno de los **Fideicomitentes** obtenga información relacionada con algún litigio que recaiga sobre los bienes que integren el **Fideicomiso**.
- 16.5. Realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga la **Fiduciaria**, en los términos del presente **Contrato**.
- 16.6. Aprobar o improbar las rendiciones de cuentas semestrales que le presente la **Fiduciaria**, para lo cual dispondrá de un término de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de recibo de cada una de ellas. Si transcurrido este tiempo los **Fideicomitentes** no manifiestan reparo alguno, la rendición de cuentas se darán por aceptada.
- 16.7. Aprobar o improbar la rendición final de cuentas que le presente la **Fiduciaria**, para lo cual dispondrá de un término de quince (15) días calendario a partir de la fecha de recibo. Si transcurrido este tiempo los **Fideicomitentes** no manifiestan reparo alguno, la rendición de cuentas se darán por aceptada.
- 16.8. Suministrar a más tardar el mes siguiente de la firma del presente **Contrato**, las políticas contables que la **Fiduciaria** aplicará a los rubros de los estados financieros, por instrucción de los **Fideicomitentes**.
- 16.9. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del presente **Contrato** y que se deriven de la Ley y del mismo **Contrato**.

B. Obligaciones del Fideicomitente A:

- 16.10. Transferir la suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000,00) al **Fideicomiso**, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Séptima (**Conformación del Fideicomiso**) del presente **Contrato**.
- 16.11. Abstenerse de realizar actos de disposición respecto de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** hasta tanto no se hubiese efectuado la cancelación en las cuentas de orden de la pignoración de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria**.
- 16.12. Asumir el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales, del impuesto de timbre y el cien por ciento (100%) de los gastos y derechos de registro que se ocasionen por la transferencia del **Lote** al **Fideicomiso**.
- 16.13. Suscribir y presentar a la **Fiduciaria** de manera conjunta con el **Fideicomitente B**, la **Certificación de Pagos Lote Bavaria**, en los términos establecidos en el presente **Contrato**.
- 16.14. Presentar a la **Fiduciaria**, el **Comprobante de Pago** en los términos establecidos en el Numeral 1.2. de la Cláusula Primera (**Definiciones**) del presente **Contrato**.
- 16.15. Pagar el impuesto predial del **Lote** y entregar a la **Fiduciaria** los soportes de pago correspondientes.



- 16.16. Pagar la contribución por valorización del **Lote** a prorrata del porcentaje de **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** de que sea titular a la fecha en la que se decreta la contribución de valorización y entregar a la **Fiduciaria** los soportes de pago correspondientes.
- 16.17. Asumir los costos y gastos que se generen de la tenencia del **Lote**, mientras ostente la tenencia material del mismo conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.
- 16.18. Asumir en el porcentaje que corresponda, los costos y gastos que se generen por la restitución del **Lote**, en el evento que aplique.
- 16.19. Ser responsable, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.430 de 2010, por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos departamentales y municipales, en su calidad de sujeto pasivo. Además, deberá realizar la declaración, liquidación y el pago del impuesto predial del **Lote**, en los términos establecidos en el presente **Contrato** y en el **Contrato de Promesa Lotes Bavaria**.
- 16.20. Asumir el pago de la comisión fiduciaria.
- 16.21. Suscribir el acta de liquidación del presente **Contrato**.
- 16.22. Suministrar a la **Fiduciaria** toda la información que requiera para el desarrollo de este **Contrato**.
- 16.23. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del presente **Contrato** y que se deriven de la Ley y del presente **Contrato**.

C. Obligaciones del Fideicomitente B:

- 16.24. Transferir el **Lote** al **Fideicomiso** dentro del plazo establecido en el presente **Contrato** para el efecto.
- 16.25. Entregar a la **Fiduciaria** la certificación del valor del **Lote** con la cual se registrará el aporte del mismo al **Fideicomiso**, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en la cual se suscriba la escritura de transferencia del **Lote** al **Fideicomiso**.
- 16.26. Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios del **Lote**.
- 16.27. Abstenerse de realizar actos de disposición respecto del **Lote** o respecto de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria**, diferentes la cesión de los **Derechos Fiduciarios Lote**.
- 16.28. Asumir el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y del impuesto de timbre que se ocasionen por la transferencia del **Lote** al **Fideicomiso**.
- 16.29. Suscribir de manera conjunta con el **Fideicomitente A**, la **Certificación de Pagos Lote** en los términos establecidos en el presente **Contrato**.
- 16.30. Pagar la contribución por valorización del **Lote** a prorrata del porcentaje de **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** de que sea titular a la fecha en la que se decreta la contribución de valorización y entregar a la **Fiduciaria** los soportes de pago correspondientes.
- 16.31. Asumir los costos y gastos que se generen de la tenencia del **Lote**, mientras ostente la tenencia material del mismo conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.
- 16.32. Permitir la visita del **Lote** por parte de los funcionarios de la **Fiduciaria** cada vez que sea requerido, previa notificación con cinco (5) días de antelación.
- 16.33. Asumir en el porcentaje que corresponda, los costos y gastos que se generen por la



restitución del **Lote** a su favor, en el evento que aplique.

- 16.34. Presentar a la **Fiduciaria**, el contrato de garantía mobiliaria para realizar el registro en cuentas de orden de la contabilidad del **Fideicomiso** de la **Pignoración Derechos Fiduciarios Lote Bavaria**, en los términos y condiciones establecidas en el Numeral 1.11. de la Cláusula Primera (Definiciones) del presente **Contrato**.
- 16.35. Suscribir el acta de liquidación del presente **Contrato**, si para la citada fecha no se ha registrado la cesión del cien por ciento (100%) de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria** a favor del **Fideicomitente A**.
- 16.36. Suministrar a la **Fiduciaria** toda la información que requiera para el desarrollo de este **Contrato**.
- 16.37. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del presente **Contrato** y que se deriven de la Ley y del presente **Contrato**.

Décima Séptima.- Derechos de los Fideicomitentes: Además de las facultades que le confiere la Ley y el presente **Contrato**, son derechos de los **Fideicomitentes**:

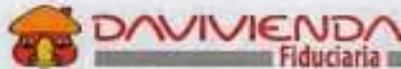
- 17.1 Recibir información de la **Fiduciaria** respecto de los movimientos del **Fideicomiso**.
- 17.2 Recibir los informes y las rendiciones de cuentas de la **Fiduciaria** cuando a ello haya lugar de conformidad con lo establecido en el presente **Contrato**.

Parágrafo: Facultades Especiales a favor del Fideicomitente A.- El **Fideicomitente B** con la firma del presente **Contrato**, instruye a la **Fiduciaria** a conferir las siguientes facultades especiales en vigencia del presente **Contrato** a favor del **Fideicomitente A**:

Adelantar ante las entidades públicas y privadas respectivas, los trámites preliminares tendientes a la aprobación de la licencia de urbanismo y la licencia de construcción, así como sus reformas y adiciones, solicitar la disponibilidad de servicios públicos y demás permisos y autorizaciones requeridos para el desarrollo integral y construcción del **Proyecto Inmobiliario**.

Iniciar la gestión de promoción y comercialización del **Proyecto Inmobiliario** a través del correspondiente contrato de encargo fiduciario de preventas a suscribir con la **Fiduciaria**, bajo su exclusiva responsabilidad. En ejecución de dicha gestión podrá radicar ante la instancia de la administración encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles los documentos necesarios para obtener los permisos correspondientes.

El **Fideicomitente B** no tendrá responsabilidad por las labores desplegadas por el **Fideicomitente A** para efectos de lo acá dispuesto o de la obtención de los permisos requeridos para el efecto. El **Fideicomitente A** mantendrá indemne e indemnizará al **Fideicomitente B** respecto de cualquier reclamación que se presente con ocasión o como consecuencia de las actividades a las que acá se hace referencia.



82

Décima Octava.- Derechos de los Beneficiarios: Son derechos de los **Beneficiarios** los derivados de la Ley y del presente **Contrato** y en especial los siguientes:

- 18.1.** Exigir de la **Fiduciaria** el cumplimiento de sus obligaciones.
- 18.2.** Exigir a la **Fiduciaria** la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Décima Novena.- Responsabilidad de las Partes: Las partes en este **Contrato** responden hasta la culpa leve conforme al inciso 2° del artículo 63 del Código Civil. La **Fiduciaria** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Convienen las partes que la responsabilidad de la **Fiduciaria** estará delimitada por las estipulaciones del presente **Contrato**, las instrucciones que reciba de los **Fideicomitentes**, y las normas legales.

Vigésima.- Comisión Fiduciaria: Por su gestión, la **Fiduciaria** tendrá derecho a recibir por parte del **Fideicomitente A** Una comisión fiduciaria de administración equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagadera de forma mensual o proporcional por fracción de mes, a partir de la suscripción del presente **Contrato** y hasta la liquidación del mismo. Dicha comisión fiduciaria se deberá pagar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. A esta comisión fiduciaria se le cobrará el Impuesto al Valor Agregado (IVA), de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

La **Fiduciaria** remitirá al correo electrónico facturacion.indirectos@notificaciones.co las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el **Fideicomitente A** notificará el cambio a la **Fiduciaria** por lo menos con diez (10) días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí al presente **Contrato**.

Parágrafo Primero: Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente **Contrato**, será cobrada en forma independiente, y la comisión fiduciaria respectiva se pactará de común acuerdo entre la **Fiduciaria** y el **Fideicomitente A**.

Parágrafo Segundo: En caso de retardo en el pago de las comisiones fiduciarias anteriormente señaladas, la **Fiduciaria** estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley.



Parágrafo Tercero: Todos los gastos del **Fideicomiso** incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al **Fideicomitente A** mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

Vigésima Primera.- Rendición de Cuentas: La **Fiduciaria** rendirá cuentas comprobadas de su gestión, cada seis (6) meses o antes en caso de ser necesario, mediante el envío de una memoria a cada uno de los **Fideicomitentes** y **Beneficiarios**, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la **Fiduciaria**. La misma se presentará, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Vigésima Segunda.- Duración: El presente **Contrato** tendrá una duración de cuarenta y ocho (48) meses. El término señalado en la presente cláusula podrá ser modificado, previo acuerdo entre los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria** y mediante la suscripción del Otrosí correspondiente al presente **Contrato**.

Vigésima Tercera.- Terminación del Contrato: El presente **Contrato** terminará por la ocurrencia de una cualquiera de las siguientes causales:

- 23.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del presente **Contrato**.
- 23.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines.
- 23.3. Si en los términos establecidos en el presente **Contrato**, no se ha transferido el **Lote** al **Fideicomiso**.
- 23.4. Por la renuncia de la **Fiduciaria**, cuando se den las causales aplicables del artículo 1.232 del Código de Comercio.
- 23.5. Por las demás causales que prevé el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto por los Numerales 6° y 11°.
- 23.6. Por la inclusión de cualquiera de los **Fideicomitentes** o alguno de sus apoderados, accionistas o administradores, en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas que han sido condenadas por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculadas de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como corrupción, soborno, soborno transnacional, narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras.
- 23.7. Por las demás causales previstas en el presente **Contrato**.

Parágrafo: Tal y como se manifestó con anterioridad, el presente **Contrato** es de naturaleza irrevocable y en consecuencia, los **Fideicomitentes** no podrán darlo por terminado unilateralmente.



Vigésima Cuarta.- Liquidación: A la terminación del presente **Contrato** y dentro de los siguientes quince (15) días hábiles, la **Fiduciaria** presentará a cada uno de los **Fideicomitentes y Beneficiarios**, un informe final detallado del estado del **Fideicomiso** y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días calendario, siguientes los **Fideicomitentes y Beneficiarios** no presentan reparo alguno al informe final y/o no remiten el acta de liquidación debidamente suscrita, la **Fiduciaria** entenderá que aceptan la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

Vigésima Quinta.- Hechos Sobrevinientes: La **Fiduciaria** informará a cada uno de los **Fideicomitentes** de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del **Fideicomiso** que mediante el presente **Contrato** se constituye.

Vigésima Sexta.- Gastos y Costos: Los gastos, honorarios y pagos necesarios para el cumplimiento de la finalidad del presente **Contrato** y los que se generen por los gastos notariales, de registro, e impuesto de registro y anotación que se ocasionen en desarrollo de la celebración del presente **Contrato**, al igual que los gastos de liquidación del **Fideicomiso**, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario, serán a cargo del **Fideicomitente A** y/o del **Fideicomitente B**, según corresponda, conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.

Vigésima Séptima.- Actualización de la Información: Para los fines previstos en las disposiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, cada uno de los **Fideicomitentes** se obliga a entregar información veraz y verificable, a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. La **Fiduciaria** queda facultada para dar por terminado el presente **Contrato** en caso de desatención a estos deberes por parte de cualquiera de los **Fideicomitentes**.

Vigésima Octava.- Conflicto de Interés: Se deja expresa constancia que se evaluó la posible incursión en situaciones de conflicto de interés en los términos del Numeral 9° - artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, concluyendo que en este negocio en particular no se presentan conflictos de interés, en razón a que la **Fiduciaria** actúa en cumplimiento de las instrucciones que le imparten en el presente **Contrato** los **Fideicomitentes**, y que aquella no tiene facultades para tomar decisiones autónomas en ningún sentido por fuera de las instrucciones impartidas por éstos para el cumplimiento del objeto y finalidad del presente **Contrato**. No obstante, en caso de presentarse durante la vigencia del presente **Contrato** algún conflicto de interés, éste será dirimido por los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**, de común acuerdo, si no se lograre un acuerdo entre éstos, se acudirá a un amigable componedor. Los gastos que se generen en la amigable composición, serán a cargo de los **Fideicomitentes**, en iguales proporciones.



Vigésima Novena.- Cuantía para Efectos Fiscales: Para efectos notariales y fiscales el valor del presente **Contrato** es igual al valor de la comisión fiduciaria.

Trigésima.- Modificaciones del Contrato: El presente **Contrato** no podrá ser modificado sin el consentimiento previo por escrito de la **Fiduciaria** y de los **Fideicomitentes**.

Ahora bien, mientras se encuentre registrada en cuentas de orden en la contabilidad del **Fideicomiso** la pignoración de los **Derechos Fiduciarios Lote Bavaria**, no será necesaria la anuencia del **Fideicomitente B** para la modificación del presente **Contrato**, salvo que las mismas afecten los derechos consagrados a su favor en el presente **Contrato**.

Trigésima Primera.- Cesión del Contrato: Los **Fideicomitentes** no podrán ceder total o parcialmente el presente **Contrato** o el beneficio derivado del mismo, y hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa y escrita de la **Fiduciaria** y del otro **Fideicomitente**, a excepción de la cesión irrevocable de los derechos fiduciarios a favor del **Fideicomitente A**.

La **Fiduciaria** podrá ceder el presente **Contrato** en cualquier momento, en el evento que evidencie la imposibilidad de ejecutar alguna obligación por restricciones tributarias, operativas, jurídicas o por políticas internas, previa comunicación y aceptación a los **Fideicomitentes**.

Parágrafo: En todo caso la **Fiduciaria** se reserva el derecho de objetar la cesión antes señalada frente a: **(i)** Aquellas personas, sus Representantes Legales y/o controlantes o sus accionistas, hayan sido incluidos en listas como la OFAC (Office of Foreign Assets Control), ONU, FINCEN o de alguna otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o estén siendo señalados, investigados o hayan sido condenados por delitos relacionados con lavado de activos, financiación del terrorismo o corrupción, soborno, soborno transnacional y sus delitos fuente o conexos, estén involucrados en procesos de extinción de dominio o hayan sido extraditados; o **(ii)** Frente a aquellas personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del documento "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" - NIC, que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act) o impactados bajo la Ley CRS (Common Reporting Standard), y no entreguen la información financiera y transaccional requerida por el Gobierno de los Estados Unidos de América, Departamento de Servicios de Rentas Internas de Estados Unidos (IRS) o cualquier entidad gubernamental designada para la consolidación de esta información a través del mecanismo establecido para tal efecto.

Trigésima Segunda.- Reporte y Consulta a Operadores de Bancos de Datos: El **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** autorizan a la **Fiduciaria** expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a los Operadores de Bancos de Datos, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la **Fiduciaria** y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente **Contrato**,



La autorización también comprende el que la **Fiduciaria** pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales del **Fideicomitente A** y/o del **Fideicomitente B** con el sistema financiero.

Parágrafo Primero: Autorización Para la Utilización de los Datos Personales.- El **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** autorizan a la **Fiduciaria**, para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente **Contrato**, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia de nuestro vínculo contractual: **(i)** Desarrollo de los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; **(ii)** Evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas de fidelidad, mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares y **(iii)** Desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraudes.

Parágrafo Segundo: La **Fiduciaria** manifiesta que el tratamiento de los datos personales suministrados por el **Fideicomitente A** y por el **Fideicomitente B** se realizará conforme a lo consagrado por la Ley 1.266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicione o sustituyan.

Parágrafo Tercero: En el evento en que el **Fideicomitente A** y/o el **Fideicomitente B** consideren necesario presentar peticiones, quejas o reclamos frente al tratamiento de sus datos que se hayan recogido en bancos de datos de acuerdo con la Ley 1.266 de 2008 y todas aquellas normas que la modifiquen, complementen y/o sustituyan deberá interponerlos directamente ante la **Fiduciaria**. En el evento en que las peticiones, quejas o reclamos no sean atendidos en los tiempos establecidos por ley para ello o considere que han sido atendidos desfavorablemente, podrán si lo consideran pertinente, acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

Parágrafo Cuarto: Cada uno de los **Fideicomitentes** declara que cuenta con la autorización de sus empleados para compartir a la **Fiduciaria** la información personal que estos le hayan suministrado y le suministren en el futuro verbalmente o por escrito, con la finalidad de que **Fiduciaria** (y/o los proveedores que ésta contrate para tal fin) lleve a cabo encuestas, entrevistas, sondeos y similares, para realizar mediciones de satisfacción del cliente y del servicio y/o productos objeto del presente **Contrato**.

Trigésima Tercera.- Cláusula SARLAFT: Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** se obligan especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la **Fiduciaria** al momento de la vinculación. La **Fiduciaria** queda desde ya facultada para dar por terminado el presente **Contrato** en caso de desatención de estos deberes.



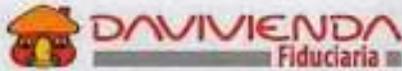
La **Fiduciaria** se abstendrá de atender las instrucciones de giros a terceros impartidas por cualquiera de los **Fideicomitentes**, cuando dichos terceros se encuentren incluidos en la lista OFAC o en cualquier otra lista de carácter nacional y/o internacional en la que se publiquen los nombres de las personas que hayan sido condenadas dentro del territorio nacional o fuera de éste por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta por actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo, trata de personas, entre otras, sin que esto constituya causal de incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

Trigésima Cuarta.- Ley FATCA - CRS: El **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** manifiestan que a través del presente **Contrato** se les está informando por parte de la **Fiduciaria**, que existen acuerdos de intercambio de información suscritos con los Estados Unidos y los países afiliados a la OCDE, desarrollada por las Resoluciones 060 de 2015 y 119 de 2015 emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, y bajo los términos de la Ley FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) y de CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico). En consecuencia, se autoriza a la **Fiduciaria** que en cumplimiento de dichos Acuerdos y las Resoluciones mencionadas, se reporte a la autoridad competente la calidad de impactado. Adicionalmente, se comprometen a informar inmediatamente a la **Fiduciaria**, cualquier cambio de circunstancias en la información. Asimismo, la **Fiduciaria** se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato Nos Interesa Conocerlo que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y/o es impactada por la Ley CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico) y los países afiliados a la OCDE y no certifiquen la calidad "U.S. Person" o impactado por la Ley CRS.

Trigésima Quinta.- Domicilio Contractual y Arreglo de Diferencias: Las partes fijan como domicilio contractual del presente **Contrato** para todos los efectos legales, la ciudad de Bogotá D.C. Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación del presente **Contrato** podrán ser resueltas libremente mediante: (i) Mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa; (ii) Justicia ordinaria; (iii) Delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Trigésima Sexta.- Libre Discusión del Contrato: Los signatarios del presente **Contrato** hacen constar que su contenido fue libremente discutido y aceptado por cada uno de ellos, por lo cual y con respecto al mismo no hay lugar al trámite de aprobación previa contemplado en la Circular Básica Jurídica, de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Trigésima Séptima.- Defensor del Consumidor Financiero: Para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el **Fideicomitente A** y/o el **Fideicomitente B** consideren debe



hacerle a la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato**, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Asimismo podrán acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la **Fiduciaria**, doctor Carlos Mario Serna Jaramillo como defensor principal, y como suplente la doctora Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, quienes atenderán tales reclamaciones en la en la Carrera 16 A No. 80 - 63 Oficina 601 en Bogotá D.C., o por el correo electrónico: defensoria@sernarojasasociados.com. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor del Consumidor Financiero, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en el sitio web www.fidudavivienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor del Consumidor Financiero son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

Trigésima Octava.- Declaración Disposiciones Anti-Corrupción y Anti-Soborno: Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1.474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1.778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

Trigésima Novena.- Notificaciones: Las partes recibirán las notificaciones en las siguientes direcciones:

El Fideicomitente A:

Calle 72 No. 07 - 64 Piso 2°, Bogotá D.C. / (601) 325 - 7171
Dirección de correo electrónico: notificaciones@ingeurbe.com

El Fideicomitente B:

Carrera 53 A No. 127 - 35, Bogotá D.C. / (601) 638 - 9000
Dirección de correo electrónico: notificaciones@ab-inbev.com

La Fiduciaria: Avenida El Dorado No. 68 B - 85 Piso 2°, Bogotá D.C.

Todo cambio de dirección será notificado por escrito a la otra parte dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. Mientras no se comunique una nueva dirección, todas las notificaciones, correspondencia, informes y demás documentación que de acuerdo con el presente **Contrato** deba enviar una parte a la otra se entenderá válidamente surtida, enviada y recibida, para todos los efectos, en la dirección que en ese momento se tenga registrada.



Cuadragésima.- Contratación de Abogados para la Defensa del Fideicomiso: La **Fiduciaria**, como vocera y administradora del **Fideicomiso**, a su elección podrá: (i) Solicitar a los **Fideicomitentes** que contraten directamente y con arreglo directo de honorarios con este último, uno (1) o más profesional(es) en derecho para que actúe(n) a nombre del **Fideicomiso**, para la defensa de los derechos e intereses del **Fideicomiso**, en el(los) evento(s) de presentarse cualquier acción, trámite o proceso de carácter judicial o administrativo, de cualquier clase, en que se vea involucrado el **Fideicomiso**; o (ii) Si lo considera pertinente, será la **Fiduciaria** quien con total independencia escoja y contrate al profesional(es) en derecho, en principio con cargo a los recursos con que cuente el **Fideicomiso**, o en su defecto los que aporten los **Fideicomitentes**, quienes desde ahora y para entonces se obligan a suministrar al **Fideicomiso** los recursos necesarios para el pago de los honorarios correspondientes, en caso de insuficiencia de recursos en el **Fideicomiso**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes al recibo del requerimiento de la **Fiduciaria** en tal sentido, lo anterior siempre que los honorarios acordados sean razonables y consideren el valor promedio que por estos servicios se pague en el mercado, los cuales deberá presentarse a los **Fideicomitentes** junto con los soportes correspondientes; para este efecto se deberán presentar tres (3) cotizaciones de tres (3) firmas de abogados externos para el análisis correspondiente.

La **Fiduciaria**, como vocera y administradora del **Fideicomiso**, otorgará el(los) poder(es) respectivo(s) al(los) abogado(s) que se contrate(n), y les facilitará la información en su poder que requiera(n), sin que esto implique que los **Fideicomitentes** no deban colaborar en el suministro oportuno de la misma, si es que la información está en el control, manejo y dominio de éste. En el evento que los **Fideicomitentes** no la suministren de manera completa, clara y oportuna, se dejara constancia por escrito por parte de la **Fiduciaria** exonerando desde ya a la **Fiduciaria** por falta de debida diligencia y/o incumplimiento de sus deberes ante un fallo adverso a los intereses del **Fideicomiso** o incluso a los mismos **Fideicomitentes**, ocurrido con ocasión de esta circunstancia.

Los **Fideicomitentes** deberán mantener comunicación continua con el apoderado escogido por éstos, para asegurarse que éste comunique a la **Fiduciaria** cualquier situación relacionada con el asunto encomendado, y en caso de no estar seguro que dicha comunicación se haya efectuado, deberán los **Fideicomitentes** ponerla en conocimiento de la **Fiduciaria**. A su vez, los **Fideicomitentes** están en la obligación de instruir al apoderado de rendir los informes en los medios, tiempos, sistemas de información y en las oportunidades que establezca la **Fiduciaria**.

En el evento que la contratación la hagan directamente los **Fideicomitentes**, éstos deberán informar por escrito dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la **Fiduciaria** los datos del (los) abogado(s) contratado(s), incluyendo todos sus datos de contacto, tales como direcciones de domicilio, oficina, correos electrónicos, números de línea fija y celular y velar porque éste (éstos) presente(n) oportunamente, clara y de manera completa el(los) informe(es) verbales y/o escritos, al igual que reuniones en los términos que le sea(n) requeridos por la **Fiduciaria**, en relación con el estado, calificación, valoración de pretensiones y las perspectivas del(los) proceso(s) o asunto(s)



encomendado(s), al igual que la oportuna actualización de cualquier novedad que afecte los intereses del **Fideicomiso** sobre los mismos, lo que implica que cualquier novedad sea dada a conocer en oportunidad y a través de los canales que se han dispuesto para ello.

Por otra parte y en el evento que la contratación la hagan directamente los **Fideicomitentes**, éste desde ya exonera expresamente a la **Fiduciaria** por todo pago de honorarios profesionales y/o cualquier remuneración pactada con el abogado(s) contratado, donde la **Fiduciaria** desde el principio está a paz y salvo por todo concepto con este profesional y se declara desde ya que no existe solidaridad alguna por el no pago de los **Fideicomitentes** de los mismos al profesional contratado.

No obstante lo anterior, en el evento que la **Fiduciaria** fuere condenada en fallo judicial en firme dentro de un proceso de regulación de honorarios profesionales por la contratación del abogado(s) efectuada directamente por los **Fideicomitentes**, el presente **Contrato** presta mérito ejecutivo junto con la copia auténtica de la sentencia condenatoria correspondiente, debidamente ejecutoriada, los cuales constituirán título ejecutivo para que la **Fiduciaria** pueda exigir por la vía judicial ejecutiva el pago correspondiente a los **Fideicomitentes** y éstos así lo aceptan de manera expresa e irrevocable desde ahora y para entonces, por el hecho de la suscripción del presente **Contrato** por parte de los **Fideicomitentes**.

Parágrafo: En atención a las obligaciones legales, auditorias y/o requerimientos de información de Entes Externos e Internos que le aplican a la **Fiduciaria**, los **Fideicomitentes** se obligan a emplear todas las medidas necesarias y pactar expresamente lo concerniente para garantizar, de manera efectiva, que el(los) profesional(es) que sea(n) contratado(s) directamente por los **Fideicomitentes** rinda(n) los informes en el tiempo y la forma solicitados por la **Fiduciaria**, obligación que debe constar en el(los) contrato(s) de prestación de servicios u oferta(s) aceptación(es) o acuerdo(s) celebrado(s) entre el(los) abogado(s) y los **Fideicomitentes**.

En caso de no cumplir el(los) abogado(s) contratado(s) con la entrega de informes en los términos y fechas solicitados por la **Fiduciaria**, los **Fideicomitentes** autorizan desde ya a la **Fiduciaria** para revocar el(los) poder(es) conferidos, nombrar un nuevo apoderado e incluso colocar la respectiva queja ante el Consejo Superior de la Judicatura contra el profesional en derecho ante el cumplimiento de sus deberes profesionales, situación que es de responsabilidad de los **Fideicomitentes** advertir al abogado contratado, y que no exonera a los **Fideicomitentes** de responsabilidad frente a un resultado desfavorable obtenido por la omisión de información a la **Fiduciaria**, si la misma estaba en su manejo.

Cuadragésima Primera.- Información de Riesgos: En cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la **Fiduciaria** ha advertido a los **Fideicomitentes** sobre la existencia de riesgos financieros, operativos, tecnológicos, factor humano, legales, reputacionales, limitaciones técnicas y demás aspectos que son propios y generales de los



contratos de fiducia, e inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente **Contrato**. De igual forma, la **Fiduciaria** manifiesta que cuenta con procedimientos y mecanismos implementados que le permiten efectuar el seguimiento y actualización de los riesgos planteados y asociados al **Fideicomiso**, garantizando así que se cuenta con políticas y estándares establecidos por la **Fiduciaria** para la gestión de los mismos. Por lo tanto, se deja claramente establecido que la **Fiduciaria** realizará todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones que sean adquiridas, pero en ningún momento estará obligada a asumir con recursos propios, financiación alguna derivada del presente **Contrato**. Asimismo, la **Fiduciaria** manifiesta que cuenta con los sistemas de administración de riesgos a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados, en virtud de la aplicación de las normas vigentes en esta materia.

Cuadragésima Segunda.- Beneficiarios Finales: Cada uno de los **Fideicomitentes**, en cumplimiento de lo establecido en la Resolución 000164 de 2021 y la Resolución 37 de 2022 proferidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, declara que: **(i)** Conoce que la **Fiduciaria** debe reportar a la DIAN la información completa de los Beneficiarios Finales y la cadena de propiedad del **Patrimonio Autónomo** constituido en virtud de este **Contrato**, para lo cual es indispensable que el propio **Fideicomitente** comparta dicha información a la **Fiduciaria**; **(ii)** A la fecha de suscripción del presente **Contrato**, entregó a la **Fiduciaria**, en el formato establecido por ésta, la información de todos los Beneficiarios Finales y la cadena de propiedad del **Patrimonio Autónomo**; y **(iii)** Dicha información entregada es veraz, correcta y completa en los términos establecidos en la Resolución 164 de 2021, la Resolución 37 de 2022 y demás normas aplicables que las modifiquen, adicionen, reemplacen o deroguen.

Cada uno de los **Fideicomitentes** se obliga a informar inmediatamente a la **Fiduciaria** cualquier modificación o adición respecto de la información presentada en relación con sus Beneficiarios Finales y/o con la cadena de propiedad del **Patrimonio Autónomo** durante la vigencia del presente **Contrato** que sea necesaria para que la **Fiduciaria** cumpla con la obligación de información bajo la Resolución 164 de 2021, la Resolución 37 de 2022 y demás normas aplicables que las modifiquen, adicionen, reemplacen o derogue. Para tal efecto, cada uno de los **Fideicomitentes** enviará una notificación electrónica al funcionario de la **Fiduciaria** designado para la administración del **Patrimonio Autónomo**.

Cada uno de los **Fideicomitentes** mantendrá indemne a la **Fiduciaria** por cualquier pérdida, multa, daño, perjuicio, sanción o reclamación que se origine en: **(i)** La veracidad, corrección o completitud de la información entregada a la **Fiduciaria** sobre los Beneficiarios Finales y la cadena de propiedad del **Patrimonio Autónomo**; y/o **(ii)** La extemporaneidad o demora en el reporte de cualquier modificación o adición en la información entregada a la **Fiduciaria** sobre dichos Beneficiarios Finales y/o dicha cadena de propiedad.



Para efectos de lo establecido en esta cláusula, se entenderá como Beneficiarios Finales aquellos establecidos en el Artículo 631-5 del Estatuto Tributario.

Cuadragésima Tercera.- Validez del Contrato: Las partes, con la intención de que este **Contrato** resulte legalmente vinculante, renuncian expresamente a hacer uso de cualquier derecho a interponer una acción tendiente a invalidar un contrato suscrito mediante el uso de firma electrónica, en cumplimiento de la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012 basándose únicamente en el hecho de que se celebró mediante el Intercambio Electrónico de Datos (EDI).

Las partes declaran que, en caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que hayan mantenido serán admisibles ante los tribunales y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.

Cuadragésima Cuarta.- Validez de la Firma Electrónica: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente **Contrato**, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente **Contrato** y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, cada una de las partes declara:

- 44.1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la sociedad.
- 44.2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
- 44.3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tiene plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

Cuadragésima Quinta.- Obligaciones de los Firmantes: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente **Contrato**, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012 cada una de las partes se obliga a:

- 45.1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
- 45.2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
- 45.3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.



Cuadragésima Sexta.- Perfeccionamiento y Vigencia: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente **Contrato** el día en que quede firmado por las tres (3) partes, es decir, una vez firme los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las tres (3) partes no tendrá validez este **Contrato**, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente **Contrato** será la correspondiente al día en que quede firmado por las tres (3) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

El Fideicomitente A

DS
DA

DocuSigned by:

Ingeurbé S.A.S.

Juan Camilo González Villaveces
Representante Legal Suplente

La Fiduciaria

DS
UR

DocuSigned by:

Fiduciaria Davivienda S.A.

Carolina Cevallos Castillo
Representante Legal Suplente

El Fideicomitente B

DS
AM

DocuSigned by:

000F00E0C09C1492

Bavaria y Cía. S. C. A.

Juan Guillermo López Palacio
Representante Legal Suplente

Certificado de finalización

Identificador del sobre: D4EA79229516418B80E8802C725CF8CF
 Asunto: Complete con DocuSign: FIDEICOMISO MANZANA 8 VF.pdf
 Sobre de origen:
 Páginas del documento: 36 Firmas: 3
 Páginas del certificado: 6 Iniciales: 4
 Firma guiada: Activado
 Sello del identificador del sobre: Activado
 Zona horaria: (UTC-08:00) Hora del Pacífico (Estados Unidos y Canadá)

Estado: Completado

Autor del sobre:
 KAREN LORENA JIMENEZ CORTES
 Avenida el Dorado No. 68B - 85,
 Bogotá 00000
 kjimene@davivienda.com
 Dirección IP: 163.116.226.118

Seguimiento de registro

Estado: Original
 26/04/2023 15:46:10

Titular: KAREN LORENA JIMENEZ CORTES
 kjimene@davivienda.com

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante

LILIANA ROMERO
 lromero@davivienda.com
 JEFE
 Fiduciaria Davivienda S.A.
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)

Firma


Adopción de firma: Estilo preseleccionado
 Utilizando dirección IP: 163.116.226.118

Fecha y hora

Enviado: 26/04/2023 15:49:47
 Visto: 26/04/2023 15:55:59
 Firmado: 26/04/2023 15:56:07

Divulgación de firma y Registro electrónicos:
 No se ofreció a través de DocuSign

ADRIANA MARIN
 adriana.marin@ab-inbev.com
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado
 Utilizando dirección IP: 163.116.129.118

Enviado: 26/04/2023 15:56:09
 Reenviado: 27/04/2023 7:12:45
 Reenviado: 27/04/2023 12:06:39
 Reenviado: 27/04/2023 13:17:52
 Reenviado: 27/04/2023 13:21:02
 Visto: 27/04/2023 13:24:33
 Firmado: 27/04/2023 13:24:33

Divulgación de firma y Registro electrónicos:
 Aceptado: 27/12/2022 13:51:23
 ID: a0449ce5-41ac-4464-88b3-9b0095f801c2

DORIS AVENDAÑO
 davendano@ingeurbe.com
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)

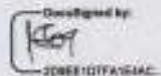


Adopción de firma: Estilo preseleccionado
 Utilizando dirección IP: 191.156.186.0

Enviado: 26/04/2023 15:56:09
 Visto: 26/04/2023 16:05:23
 Firmado: 26/04/2023 16:06:23

Divulgación de firma y Registro electrónicos:
 Aceptado: 26/04/2023 18:05:23
 ID: f79cf850-062a-4d41-84a0-2550d9735ccc

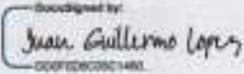
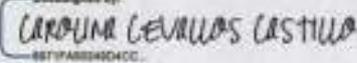
JUAN CAMILO GONZALEZ
 jgonzalez@ingeurbe.com
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)

Digitized by:

 JONESTIFFANIGAC

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo
 Utilizando dirección IP: 191.156.180.217
 Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 27/04/2023 7:13:56
 Reenviado: 27/04/2023 12:06:40
 Reenviado: 27/04/2023 13:17:53
 Reenviado: 27/04/2023 13:21:02
 Reenviado: 27/04/2023 15:02:46
 Visto: 27/04/2023 18:30:06
 Firmado: 27/04/2023 18:30:17

Divulgación de firma y Registro electrónicos:
 Aceptado: 27/04/2023 18:30:06
 ID: e048a928-db8c-461a-8fb6-a7665961e8dd

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
<p>Juan Guillermo Lopez Juanguillermo.lopez@ab-inbev.com Representante Legal / Director Legal Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)</p>	<p><small>DocuSign by</small>  <small>000F02C05C1480</small></p> <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 186.102.20.220 Firmado con un dispositivo móvil</p>	<p>Enviado: 27/04/2023 14:05:03 Reenviado: 27/04/2023 15:02:46 Reenviado: 27/04/2023 18:49:16 Reenviado: 28/04/2023 7:03:30 Reenviado: 28/04/2023 8:54:18 Reenviado: 28/04/2023 13:15:18 Reenviado: 02/05/2023 6:06:55 Reenviado: 02/05/2023 8:30:08 Reenviado: 04/05/2023 7:25:09 Reenviado: 08/05/2023 15:48:31 Reenviado: 10/05/2023 7:58:27 Reenviado: 10/05/2023 8:11:39 Visto: 11/05/2023 9:51:51 Firmado: 11/05/2023 9:52:20</p>
<p>Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 15/12/2022 9:58:09 ID: ba669c60-aa4a-40bd-ad85-317acd2b0df8</p> <p>LLIANA VALERO BARBOSA blvalero@davivienda.com PROFESIONAL III SECRETARIA GENERAL NEGOCIOS Fiduciaria Davivienda S.A. Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)</p> <p>Divulgación de firma y Registro electrónicos: No se ofreció a través de DocuSign</p>	<p><small>DocuSign by</small>  <small>8E7FAB82404CC</small></p> <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 191.156.247.118 Firmado con un dispositivo móvil</p>	<p>Enviado: 11/05/2023 9:52:24 Visto: 11/05/2023 10:11:24 Firmado: 11/05/2023 10:11:51</p>
<p>CAROLINA CEVALLOS CASTILLO ccevallo@davivienda.com GERENTE Fiduciaria Davivienda S.A. Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)</p> <p>Divulgación de firma y Registro electrónicos: No se ofreció a través de DocuSign</p>	<p><small>DocuSign by</small>  <small>8E7FAB82404CC</small></p> <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 163.116.226.49</p>	<p>Enviado: 11/05/2023 10:11:56 Visto: 11/05/2023 12:47:52 Firmado: 11/05/2023 12:48:08</p>
Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	26/04/2023 15:49:47
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	27/04/2023 7:13:55
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	27/04/2023 14:05:02

13
69

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	27/04/2023 14:05:03
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	27/04/2023 14:05:03
Certificado entregado	Seguridad comprobada	11/05/2023 12:47:52
Firma completada	Seguridad comprobada	11/05/2023 12:48:08
Completado	Seguridad comprobada	11/05/2023 12:48:08

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Divulgación de firma y Registro electrónicos		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: mprodriguez@davivienda.com

To advise FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A during the course of your relationship with FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A.

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

FIDEICOMISO MANZANA 8

Los suscritos, i) **JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.199.463, quien actúa en calidad de Suplente del Gerente y Representante Legal Suplente de **INGEURBE S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número doscientos trece (213) del veintidós (22) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante Acta No. 02 de Asamblea de Accionistas del primero (01) de agosto de dos mil doce (2012), debidamente inscrita el veintidós (22) de agosto de dos mil doce (2012) bajo el Número 01659914 del Libro IX, se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, identificada con NIT. 860.524.118-1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta para que haga parte integrante del presente Contrato (Anexo No. 1), sociedad que en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE A**; (ii) **JUAN GUILLERMO LÓPEZ PALACIO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 72.255.114, quien actúa en calidad de Cuarto Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente de **BAVARIA Y CÍA. S. C. A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento once (3.111) del cuatro (04) de noviembre de mil novecientos treinta (1930), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante Escritura Pública número quinientos setenta y nueve (579) del dos (02) de mayo de dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el diecisiete (17) de mayo de dos mil diecinueve (2019) bajo el Número 02467090 del Libro IX, se transformó en Sociedad en Comandita por Acciones, identificada con NIT. 860.005.224-6, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., debidamente autorizado por la Junta Directiva mediante Acta No. 3982 - B del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veinte (2020), documentos que se adjuntan para que hagan parte integrante del presente Contrato (Anexo No. 2), sociedad que en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE B**, y quien en conjunto con el **FIDEICOMITENTE A** se denominarán los **FIDEICOMITENTES**, y por la otra parte, **MARTHA YOLANDA LADINO BARRERA**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.148.747, quien obra en calidad de representante legal de la sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente contrato formando parte de él, sociedad que en adelante se denominará la **FIDUCIARIA**, hemos convenido suscribir el presente Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** a través del cual se regula la ejecución del **FIDEICOMISO MANZANA 8**, que se registrará por las cláusulas que se expresan a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** a través de documento privado del 11 de mayo de 2023, suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** a través del cual se regula la ejecución del **FIDEICOMISO MANZANA 8** (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA**), cuyo objeto consiste en:

5

"(...)

El objeto del presente Contrato consiste en:

(i) Recibir la transferencia del Lote que realizará el Fideicomitente B, a título de adición a fiducia mercantil, dentro de los quince (15) días calendario, siguientes a la fecha de firma del presente Contrato.

(ii) Detentar la titularidad jurídica y efectuar la administración del Lote en los términos establecidos en el presente Contrato.

(iii) Entregar el Lote, una vez se transfiera al Fideicomiso, a título de comodato a favor del Fideicomitente B, quien podrá entregarlos directamente a favor del Fideicomitente A a título de comodato, sin intervención o responsabilidad de la Fiduciaria al respecto.

(iv) Registrar la cesión de los Derechos Fiduciarios Lote Bavaria a favor del Fideicomitente A, en los términos y condiciones establecidos en el Numeral 1.3. de la Cláusula Primera (Definiciones) del presente Contrato.

(v) Registrar en cuentas de orden en la contabilidad del Fideicomiso, la pignoración de los Derechos Fiduciarios Lote Bavaria, y su correspondiente cancelación en los términos establecidos en el Numeral 1.3 de la Cláusula Primera (Definiciones) del presente Contrato.

(vi) Suscribir, conforme a la instrucción que para el efecto sea proferida por el Fideicomitente A durante el término de duración del presente Contrato, Otrosí Integral al presente Contrato con el fin de modificarlo en un fideicomiso de administración inmobiliaria a través del cual se desarrollará el Proyecto Inmobiliario por parte del Fideicomitente A.

(vii) Restituir al Fideicomitente A el Lote que hubiere sido transferidos al Fideicomiso, de acuerdo con el porcentaje de los Derechos Fiduciarios Lote Bavaria de los que cada uno sea titular, lo anterior, en el evento en que al vencimiento del presente Contrato no se hubiere suscrito el Otrosí Integral que modifique el mismo en un fideicomiso de administración inmobiliaria a través del cual se desarrollará el Proyecto Inmobiliario por parte del Fideicomitente A."

SEGUNDA: Que el FIDEICOMITENTE B con la aceptación del FIDEICOMITENTE A solicitó a la FIDUCIARIA ampliar el término para la transferencia del Lote al Fideicomiso hasta el 31 de agosto de 2023.

TERCERA: Que la solicitud de los FIDEICOMITENTES fue aprobada por la FIDUCIARIA.

En virtud de lo expuesto en las consideraciones anteriores, las partes acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA de conformidad con lo establecido en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: modificar el numeral i de la cláusula quinta del CONTRATO DE FIDUCIA, el cual a partir de la suscripción del presente documento contará con la siguiente redacción:

"(...)

(i) Recibir la transferencia del Lote que realizará el Fideicomitente B a título de adición en fiducia mercantil, la cual deberá efectuarse antes del 31 de agosto de 2023."



DAVIVIENDA
Fiduciaria

FIDEICOMISO MANZANA B

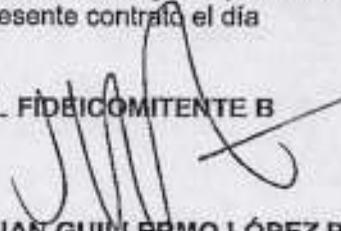
SEGUNDA: Salvo las modificaciones contenidas en el presente Otrosí, las demás consideraciones y cláusulas contenidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA** continúan vigentes y con idéntica redacción.

TERCERA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente contrato el día

EL FIDEICOMITENTE A


JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES
Representante Legal
INGEURBE S.A.S.

EL FIDEICOMITENTE B


JUAN GUILLERMO LÓPEZ PALACIO
Representante Legal
BAVARIA Y CIA. S. C. A.

LA FIDUCIARIA


MARTHA YOLANDA LADINO BARRERA
Representante Legal
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

OTROSÍ No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**FIDEICOMISO MANZANA 8**

Entre los suscritos: (i) **INGEURBE S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número doscientos trece (213) del veintidós (22) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante Acta No. 02 de Asamblea de Accionistas del primero (01) de agosto de dos mil doce (2012), debidamente inscrita el veintidós (22) de agosto de dos mil doce (2012) bajo el Número 01659914 del Libro IX, se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, identificada con NIT. 860.524.118-1, representada en este Otrosí por **JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.199.463, en su calidad de Suplente del Gerente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 1), sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE A**; (ii) **BAVARIA Y CÍA. S. C. A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento once (3.111) del cuatro (04) de noviembre de mil novecientos treinta (1930), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante Escritura Pública número quinientos setenta y nueve (579) del dos (02) de mayo de dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el diecisiete (17) de mayo de dos mil diecinueve (2019) bajo el Número 02467090 del Libro IX, se transformó en Sociedad en Comandita por Acciones, identificada con NIT. 860.005.224-6, representada en este Otrosí por **SAMIRA FADUL SOLANO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.992.735, en su calidad de primer Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documentos que se anexan al presente Otrosí para que hagan parte integral del mismo (Anexo No. 2), sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE B**, y quienes de manera conjunta en el presente Otrosí se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES** y (iii) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, representada en este Otrosí por **MARTHA YOLANDA LADINO BARRERA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.148.747, en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 3), sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8**, que se registrará por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

- PRIMERA:** Que mediante documento privado del día once (11) de mayo de dos mil veintitrés (2023), **EL FIDEICOMITENTE A, FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA** celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO MANZANA 8** (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA**).
- SEGUNDA:** Que a través de documento privado del 29 de agosto de 2023, los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** suscribieron el Otrofí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA** mediante el cual se modificó numeral (i) de la cláusula quinta de dicho contrato.
- TERCERA:** Que el **FIDEICOMITENTE A** y el **FIDEICOMITENTE B** el 19 de agosto de 2022, suscribieron el Otrofí No. 5 al Contrato de Promesa Lotes Bavaria y en virtud de ello se determinó que al **FIDEICOMISO MANZANA 8** sólo se trasladaría el derecho de dominio del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona centro, predio en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS) y de vivienda de interés social de renovación urbana (VIS RU) denominado Nativa, en adelante “el **PROYECTO INMOBILIARIO**”.
- CUARTA:** Que **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR o COMPENSAR**, en calidad de administrador del **FOVIS** e **INGEURBE S.A.S**, suscribieron el día el veintiuno (21) de octubre de dos mil veintidós (2022), un convenio de colaboración empresarial, cuyo objeto es definir los términos y condiciones en los que Compensar e Ingeurbe unen temporalmente esfuerzos y recursos para adoptar los instrumentos y mecanismos de carácter legal, administrativo, financiero, técnico, de comercialización y mercadeo, a través de los cuales se lleve a cabo la planeación, financiación, ejecución, promoción, construcción, comercialización y venta del proyecto urbanístico de vivienda denominado “Parque de las Américas” el cual estará conformado por las manzanas 4, 7 y 8 del plan parcial Triángulo Bavaria, que se encuentra ubicado en el municipio de Bogotá DC y que COMPENSAR como garantía de la inversión de los recursos FOVIS en el lote identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona centro y el desarrollo del proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social VIS y VIS RU, solicitará la cesión del ciento por ciento (100%) de la posición contractual que INGEURBE S.A.S ostente en este FIDEICOMISO en el evento en que INGEURBE S.A.S. no restituya los recursos FOVIS en los tiempos establecidos.
- QUINTA:** Que el **PROYECTO INMOBILIARIO** podrá tener diversas fuentes de financiación, entre ellas, la suma que se determine y apruebe por parte de **COMPENSAR**, la cual se desembolsará del

Fondo de Vivienda de Interés Social -FOVIS en la modalidad de "Financiación Lote", con cargo a su restitución en los términos y condiciones previstos en el Decreto 1077 de 2015, es decir, dentro del plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su desembolso, por tratarse de recursos para la adquisición del predio en el cual se desarrollará el **PROYECTO INMOBILIARIO**.

SEXTA: Dadas las condiciones para la adquisición del predio 50C-1512700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona centro, los **FIDEICOMITENTES** con la firma del presente otroσί instruyen a la **FIDUCIARIA** para incluir en el **CONTRATO DE FIDUCIA** a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, en calidad de **BENEFICIARIO CONDICIONADO** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

De conformidad con las anteriores **CONSIDERACIONES**, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otroσί No. 2, tal y como se señala a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el numeral 1.12 y adicionar el numeral 1.13 a la **CLÁUSULA PRIMERA** correspondiente a las **DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entenderán en los siguientes términos:

"Primera.- Definiciones: Para la fiel interpretación del presente Contrato, los términos aquí relacionados tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este Contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras, pero cuando el legislador los haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte, a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso

(...)

(...)

1.12 **Proyecto Inmobiliario:** *Es el desarrollo constructivo que el Fideicomitente A espera adelantar en el Lote bajo su exclusiva responsabilidad, el cual será construido de acuerdo como le sea aprobado en la licencia de construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social de renovación urbana y se denominará Nativa o como se determine comercialmente, respecto del cual el Fideicomitente B no tiene obligaciones ni responsabilidad alguna.*

1.13 Beneficiario Condicionado: Se denominará así a la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR identificada con NIT 860.066.942-7, en virtud del convenio No. 2022 – 1618 celebrado el veintiuno (21) de octubre de dos mil veintidós (2022) entre Caja de Compensación Familiar Compensar e Ingeurbe S.A.S., respecto del registro de la cesión de los derechos fiduciarios del Fideicomitente A, cuyo activo subyacente es el Lote, en caso de mora de este último en el pago del Crédito Fovis incluida las tasas de retorno establecidas para el mismo hasta el pago total de dicha obligación. La Fiduciaria procederá al registro de los mencionados derechos fiduciarios en cabeza de CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR hasta la concurrencia de la obligación de capital y tasas de retorno establecidas para el mismo y que estén pendientes de devolución y sin la previa validación o autorización del Fideicomitente A pues solo bastará acreditar el incumplimiento con la simple expedición de una certificación de CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR suscrita por el representante legal y dirigida a la Fiduciaria, siempre que haya operado la cesión del ciento por ciento (100%) de los Derechos Fiduciarios Lote Bavaria a favor del Fideicomitente A.

SEGUNDA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la **CLÁUSULA QUINTA** correspondiente al **OBJETO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entenderán en los siguientes términos:

“Quinta.- Objeto: El objeto del presente Contrato consiste en:

- i. Recibir la transferencia del Lote que realizará el Fideicomitente B, a título de adición a fiducia mercantil, dentro de los seis (6) meses, siguientes a la fecha de firma del presente Contrato.
- ii. Detentar la titularidad jurídica y efectuar la administración del Lote en los términos establecidos en el presente Contrato.
- iii. Entregar el Lote, una vez se transfiera al Fideicomiso, a título de comodato a favor del Fideicomitente B, quien podrá entregarlo directamente a favor del Fideicomitente A a título de comodato, sin intervención o responsabilidad de la Fiduciaria al respecto.
- iv. Registrar la cesión de los Derechos Fiduciarios Lote Bavaria a favor del Fideicomitente A, en los términos y condiciones establecidas en el Numeral 1.3. de la Cláusula Primera (Definiciones) del presente Contrato.
- v. Registrar en cuentas de orden en la contabilidad del Fideicomiso, la pignoración de los Derechos Fiduciarios Lote Bavaria, y su correspondiente cancelación en los términos establecidos en el Numeral 1.11 de la Cláusula Primera (Definiciones) del presente Contrato.
- vi. Suscribir, conforme a la instrucción que para el efecto sea proferida por el Fideicomitente A durante el término de duración del presente Contrato, Otroel Integral con el fin de modificarlo en un fideicomiso de administración inmobiliaria a través del cual se desarrollará el Proyecto Inmobiliario por parte del Fideicomitente A.

- vii. *Restituir al (los) Fideicomitente(s) el Lote que hubiere sido transferido al Fideicomiso, de acuerdo con el porcentaje de los Derechos Fiduciarios Lote Bavaria de los que cada uno sea titular, si a ello hubiere lugar, lo anterior, en el evento en que al vencimiento del presente Contrato no se hubiere suscrito el Otrosí Integral que modifique el mismo en un fideicomiso de administración inmobiliaria a través del cual se desarrollará el Proyecto Inmobiliario por parte del Fideicomitente A.*
- viii. *Una vez, registrado el cien por ciento (100%) de los Derechos Fiduciarios Lote Bavaria a favor del Fideicomitente A, como garantía, y en razón a la entrega de los recursos FOVIS que efectuará la Caja de Compensación Familiar Compensar a la sociedad Ingeurbe S.A.S., y en caso de mora de este último en el retorno de los recursos FOVIS, incluidos sus intereses hasta el pago efectivo, la Fiduciaria procederá a la sustitución de la posición contractual de fideicomitente que ostente Ingeurbe SAS en favor de la Caja de Compensación Familiar Compensar identificada con NIT 860.066.942-7. Por lo tanto, la Fiduciaria procederá al registro de los derechos fiduciarios que la sociedad Ingeurbe S.A.S. tenga en este Fideicomiso y hasta la concurrencia de la obligación de capital e intereses pendiente de devolución y acreditados con la simple expedición de una certificación expedida por el Beneficiario Condicionado suscrita por el representante legal y dirigida a la Fiduciaria.*

TERCERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido adicionar los numerales 12.16, 12.17, y 12.18 a la **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** correspondiente a las **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderán en los siguientes términos:

(...)

- 12.16** *Registrar en cuentas de orden en la contabilidad del Fideicomiso, la **Pignoración Derechos fiduciarios Lote Bavaria** y su cancelación en los términos y condiciones establecidas en el numeral 1.11 de la **Cláusula Primera** del presente **Contrato**.*
- 12.17** *En caso de mora en la restitución de los recursos Fovis entregados al Fideicomitente A por parte del Beneficiario Condicionado, registrar la sustitución de la posición contractual de la calidad de fideicomitente que tenga Ingeurbe SAS en el Fideicomiso a favor del Beneficiario Condicionado, en los términos y porcentajes instruidos por parte de este último y hasta la concurrencia de la obligación de capital e intereses. El registro del que trata la presente obligación solo podrá efectuarse una vez se haya inscrito la cesión del cien por ciento (100%) de los Derechos Fiduciarios Lote Bavaria a favor del Fideicomitente A.*
- 12.18** *En caso de presentarse cualquier cambio en el Fideicomiso o situación de riesgo que afecte los intereses del **Beneficiario Condicionado**, la **Fiduciaria** deberá **Informar de manera inmediata** a este último.*

CUARTA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la **CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA** correspondiente a las **NOTIFICACIONES** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Trigésima Novena. - Las partes recibirán las notificaciones en las siguientes direcciones:

El Fideicomitente A:

*Calle 72 No. 07 - 64 Piso 2°, Bogotá D.C. / (601) 325 - 7171
Dirección de correo electrónico: notificaciones@ingeurbe.com*

El Fideicomitente B:

*Carrera 53 A No. 127 - 35, Bogotá D.C. / (601) 638 - 9000
Dirección de correo electrónico: notificaciones@ab-inbev.com*

La Fiduciaria: *Avenida El Dorado No. 68 B - 85 Piso 2°, Bogotá D.C.*

El Beneficiario Condicionado: *Avenida 68 No 49 A - 47 Bogotá D.C. / (601) 428 06 66
Dirección de correo electrónico: dfsantamariaf@compensar.com*

QUINTA. Las Partes convienen que en todos aquellos apartes en los cuales se mencione el término para dar cumplimiento a la obligación de transferencia del **Lote**, a título de adición a fiducia mercantil, se entenderá que se realizará dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

SEXTA. Las demás cláusulas del **CONTRATO DE FIDUCIA** que no son objeto de modificación a través del presente Otrosí No. 2 continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí.

SÉPTIMA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Otrosí y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Otrofí, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente Otrofí el día en que quede firmado por las tres (3) partes, es decir, una vez firme **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las tres (3) partes no tendrá validez este Otrofí, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente Otrofí será la correspondiente al día en que quede firmado por las tres (3) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL FIDEICOMITENTE A

Firmado por **JUAN CAMILO GONZALEZ**
el 2024-01-19 21:47:05 GMT

INGEURBE S.A.S.

JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES
Representante Legal Suplente

LA FIDUCIARIA

Firmado por **MARTHA YOLANDA LADINO BARRERA**
el 2024-01-19 23:17:16 GMT

FIDUCIARIA

MARTHA YOLANDA LADINO BARRERA
Representante Legal Suplente
enero 19, 2024

EL FIDEICOMITENTE B

Firmado por **SAMIRA FADUL**
el 2024-01-22 20:37:53 GMT

BAVARIA Y CÍA. S. C. A

SAMIRA FADUL SOLANO
Representante Legal Suplente

Comparece igualmente: **JUAN PABLO MEJÍA NIÑO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 79.557.597 de Bogotá, en calidad de apoderado general de la Caja de Compensación Familiar Compensar con Nit 860.066.942-7, corporación sin ánimo de lucro, que cumple funciones de seguridad social por autorización de la ley, con personería jurídica reconocida por el por el Ministerio del Trabajo y Seguridad Social mediante la Resolución número 2409 del 30 de junio de 1978, como se acredita en la escritura pública

número 4990 del 27 de septiembre de 2023 otorgada en la Notaría 16 de Bogotá y el certificado anexo, expedido por la Superintendencia del Subsidio Familiar, quien comparece en señal de conocimiento y aceptación del contenido del presente Otrosí, en representación del Beneficiario Condicionado.

Firmado por JUAN PABLO MEJIA NIÑO
el 2024-01-22 20:08:43 GMT

G.C. **JUAN PABLO MEJÍA NIÑO**
C.C. 79.557.597 de Bogotá
Apoderado General

D.C.2. Caja de Compensación Familiar Compensar
Beneficiario Condicionado

CONVENIO No:	2022-1618-CONV-18116
CONSTRUCTOR:	INGEURBE SAS NIT 860.524.118-1
PROMOTOR:	CCF COMPENSAR NIT 860.066.942-7
OBJETO:	EL PRESENTE CONVENIO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL TIENE POR OBJETO REGULAR Y DEFINIR LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES EN LOS QUE LAS PARTES UNEN TEMPORALMENTE ESFUERZOS Y RECURSOS PARA ADOPTAR LOS INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE CARÁCTER LEGAL, ADMINISTRATIVO, FINANCIERO, TÉCNICO, DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO, A TRAVÉS DE LOS CUALES SE LLEVE A CABO LA PLANEACIÓN, FINANCIACIÓN, EJECUCIÓN, PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN, COMERCIALIZACIÓN Y VENTA DEL PROYECTO URBANÍSTICO DE VIVIENDA DENOMINADO "PARQUE DE LAS AMÉRICAS" EL CUAL ESTARÁ CONFORMADO POR LAS MANZANAS 4, 7 Y 8 DEL PLAN PARCIAL TRIÁNGULO BAVARIA, QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BOGOTÁ DC.
VALOR DEL CONVENIO:	SIN CUANTÍA ENTRE LAS PARTES EN LA FASE DE PROMOCIÓN. EN LA FASE DE FINANCIACIÓN, LA CUANTÍA SERÁ IGUAL AL CRÉDITO FOVIS DESEMBOLSADO, PREVIA APROBACIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO DE COMPENSAR.
PLAZO:	SETENTA Y DOS (72) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DE ESTE CONVENIO. LOS PLAZOS DE RETORNO DE LOS RECURSOS FOVIS SON LOS ESTABLECIDOS EN EL DECRETO 1077 DE 2015, CONTADOS A PARTIR DEL DESEMBOLSO.
SUPERVISORES:	CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ - ADMINISTRATIVO GERENTE DE SUBSIDIOS Y VIVIENDA DE COMPENSAR, O QUIEN HAGA SUS VECES- MAYCOL SUAREZ FRANCO - TÉCNICO VIVIENDA COMPENSAR GERENTE TÉCNICO DE VIVIENDA, O QUIENES HAGAN SUS VECES.

Entre los suscritos a saber, de una parte: **MARGARITA AÑEZ SAMPEDRO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.779.392 de Bogotá, obrando en nombre y representación de **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR -NIT 860.066.942-7**; corporación de derecho privado, sin ánimo de lucro que cumple funciones de seguridad social por autorización de la ley, con personería jurídica reconocida mediante la resolución 2409 del 30 de junio de 1978 expedida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, de conformidad con la certificación que emite la Superintendencia del Subsidio Familiar, estando debidamente facultada y en adelante ser denominada **COMPENSAR**, o también **GESTOR - PROMOTOR**; y por la otra parte: **JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.199.463 de Bogotá, obrando en calidad de gerente y representante legal de **INGEURBE S.A.S. -NIT 860.524.118-1**; sociedad legalmente constituida escritura pública número doscientos trece (213) del veintidós (22) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1.985), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante Acta No. 02 de Asamblea de Accionistas del primero (01) de agosto de dos mil doce (2.012), debidamente inscrita el veintidós (22) de agosto de dos mil doce (2.012) bajo el Número 01659914 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, anexo y quien en el presente documento se denominará **EL GESTOR CONSTRUCTOR**, y en conjunto con **COMPENSAR** son **LAS PARTES** de este Convenio, entre quienes acordamos celebrar el presente Convenio de Colaboración empresarial para la promoción, financiación y comercialización del proyecto urbanístico "PARQUE DE LAS AMÉRICAS" donde se desarrollarán Viviendas de Interés Social, Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana, Vivienda de Interés Prioritario, Vivienda No VIS y un Dotacional, ubicado en el municipio de Bogotá, para lo cual han decidido adoptar las siguientes:

CAPITULO I. DEFINICIONES

1. GESTOR – PROMOTOR:

Es la **Caja de Compensación Familiar Compensar – NIT 860.066.942-7**; en virtud de dicho rol realizará la gestión de comercialización y venta de la totalidad de las unidades habitacionales de este proyecto, así como la financiación parcial del mismo -crédito al constructor- con recursos provenientes del Fondo de Vivienda de Interés Social -FOVIS-, con el alcance y la responsabilidad que se indica en este convenio y en el Decreto 1077 de 2015, o las normas que los reemplacen o sustituyan. En este Gestor recaen las obligaciones derivadas de la condición de promotor de oferta con recursos de naturaleza parafiscal y las demás que concretamente se indican en este convenio, sin asumir responsabilidades inherentes al constructor.

EL GESTOR PROMOTOR solamente financiará la construcción y desarrollo de las unidades privadas de Viviendas de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS RU) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

2. GESTOR CONSTRUCTOR:

Es la sociedad comercial INGEURBE S.A.S., quien, en virtud de tal calidad, realizará la Gerencia y Construcción del proyecto, por sí mismo o por administración delegada bajo su responsabilidad, y asume la gerencia general del proyecto y ejercerá la condición de "constructor responsable", con el alcance y la responsabilidad que se derivan de las normas legales aplicables, y de acuerdo con este convenio. EL GESTOR CONSTRUCTOR, será, además, deudor de COMPENSAR de la totalidad de recursos FOVIS que esta Caja de Compensación destine al desarrollo del proyecto, así como de los intereses que se causen por este crédito, desde su desembolso y hasta el reintegro total y efectivo, de conformidad con las normas legales -Decreto 1077 de 2015-, y con la aprobación del Consejo Directivo de Compensar.

3. APORTANTE:

Es la misma sociedad comercial INGEURBE S.A.S., quien transferirá la propiedad de los predios en los que se desarrollará el proyecto "PARQUE DE LAS AMÉRICAS" a la fiduciaria que administre los activos de este proyecto. En consecuencia, recibirá el pago correspondiente al valor del lote aportado a este desarrollo, de acuerdo con el flujo de caja acordado y aprobado por **LAS PARTES** de este convenio.

En el Gestor Aportante recaen las obligaciones legales derivadas de su condición de propietario del terreno, entre ellas, la obligación irrenunciable de saneamiento por evicción de la propiedad del predio aportado a este desarrollo.

Las condiciones de "Gestor Constructor" y de "Aportante" recaen en la misma persona jurídica, esto es INGEURBE S.A.S., quien, se denomina genéricamente "EL CONSTRUCTOR" en este convenio. No obstante lo anterior, y aunque en algunos apartes de este documento se alude "al aportante" como si se tratara de una persona distinta de **EL CONSTRUCTOR**, tal diferenciación solo se refiere a los roles que INGEURBE tendrá en este convenio, y a las diferentes responsabilidades que tendrá en cada rol que desempeña.

4. PROYECTO URBANÍSTICO DE VIVIENDA:

Se trata del desarrollo constructivo del urbanismo, accesos, redes de servicios públicos, zonas de cesión, RPH y construcción de los proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana, Vivienda de Interés Prioritario, Vivienda No VIS y un Dotacional. El proyecto se desarrollará en las manzanas

4, 7 y 8 que hacen parte del plan parcial denominado "Triángulo Bavaria", ubicado en la ciudad Bogotá DC.. El proyecto tiene un potencial estimado de 3442 unidades de vivienda distribuidas de la siguiente manera:

USO - VIVIENDA	UNIDADES
VIS	800
VIS RU	2052
VIP	210
VIVIENDA NO VIS	380
TOTAL	3442

El proyecto se desarrollará por manzanas iniciando por la manzana 4 donde se desarrollará el proyecto "Terra", correspondiente a la Unidad de Gestión 38 del Plan Parcial "Triángulo Bavaria". "Terra" cuenta con un potencial de 903 unidades habitacionales VIS y VIS RU de 2 tipos: Tipo A: 30 m² y tipo B: 36 m².; adicionalmente, el proyecto constructivo "Terra" contará con puntos fijos, parqueaderos según norma urbanística, servicios y mobiliario comunal, de acuerdo con las normas vigentes y las licencias de urbanismo y construcción del proyecto.

Cualquier cambio al proyecto anteriormente descrito por parte de **EL GESTOR CONSTRUCTOR** deberá ser consultado con el **GESTOR – PROMOTOR** para que conjuntamente sea aprobado.

Es de anotar que el predio antes descrito se encuentra dentro del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo Bavaria" adoptado mediante Decreto Distrital No. 441 del diez (10) de octubre de 2016, modificado por el Decreto Distrital No. 348 del veintidós (22) de agosto de 2022.

PATRIMONIO AUTONOMO:

4.1. Objeto. Es el Conjunto de derechos patrimoniales y obligaciones que surge de la suscripción del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de administración Inmobiliaria entre los roles de **CONSTRUCTOR / APORTANTE** y del **PROMOTOR**, con una entidad fiduciaria legalmente autorizada para operar en Colombia; en dicho contrato la Caja de Compensación Familiar Compensar concurrirá con la calidad de **beneficiaria condicionada y acreedora** de los recursos dinerarios que con cargo de reembolso destine a este proyecto. En dicho Fideicomiso, COMPENSAR ostentará la calidad de Fideicomitente Promotor y Financiadore, así como "beneficiario condicionado", con un aporte del 1%. El objeto de dicho contrato de fiducia mercantil irrevocable, entre otros será, que la entidad fiduciaria ostente la propiedad fiduciaria de todos los recursos del proyecto, incluido el predio a desarrollar, las mejoras, así como recibir los recursos **FOVIS** que Compensar desembolse con destino al Proyecto y todos los ingresos por pre-ventas y ventas que se realicen en este proyecto. Además, el fiduciario deberá transferir la propiedad de las unidades privadas resultantes del proyecto a los compradores, pagar los créditos que se adquieran para el proyecto con recursos del mismo fideicomiso o con aportes del Fideicomitente, transferir las zonas de cesión a quien corresponda, reportar su gestión, cumplir con las instrucciones válidamente emitidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR / APORTANTE** y por **COMPENSAR** cuando ello corresponda, pagar a los fideicomitentes los beneficios obtenidos conforme con las instrucciones de éstos y este documento y, finalmente, liquidarse cuando así se lo solicite **EL FIDEICOMITENTE GESTOR CONSTRUCTOR** y **COMPENSAR**, según corresponda.

4.2. Destinación Específica del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Todos los recursos económicos que ingresen al Patrimonio Autónomo que se constituya deberán ser debidamente clasificados e identificados mediante el contrato de fiducia inmobiliaria de tal forma que los recursos que ingresen destinados a las manzanas

VIS, VIP y VIS RU del desarrollo del proyecto "PARQUE DE LAS AMÉRICAS" sean destinados únicamente al desarrollo del proyecto o al pago del lote, según corresponda con la aprobación del Consejo Directivo de Compensar, sin que sea válido destinar recursos provenientes de este convenio a cubrir gastos, costos o cuentas del desarrollo de las unidades de mayor rango, unidades comerciales y de ningún otro proyecto del Constructor. Con cargo a los recursos de dicho fideicomiso se cubrirán, prioritariamente, el costo directo e indirecto del proyecto, el pago de la comisión fiduciaria del fideicomiso, el pago de las acreencias de proveedores de proyecto, las acreencias con el Fideicomiso propietario del terreno, el reembolso de los recursos FOVIS que desembolse Compensar. El remanente neto del Patrimonio Autónomo, es decir, el saldo resultante de restar todos los costos y gastos de los ingresos totales del proyecto, serán devueltos a los Fideicomitentes en la proporción que aquí se indica. Una vez aprobado el cupo de crédito por parte del Consejo Directivo de Compensar, **NECESARIAMENTE** deberá migrarse o constituirse **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** o **FIDUCIA INMOBILIARIA**, para el desembolso de tales recursos.

5. FIDEICOMITENTES:

Es fideicomitente constituyente **INGEURBE S.A.S.**, quien ejercerá el rol de **GESTOR CONSTRUCTOR** y **GESTOR APORTANTE**.

COMPENSAR será fideicomitente promotor y financiador con uno por ciento (1%) de participación en derechos fiduciarios. Pero, esta participación que podrá incrementarse por ejercicio de la garantía de reintegro de los recursos **FOVIS** que desembolse para los proyectos Viviendas de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS RU) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP); garantía que consiste en la instrucción que **INGEURBE** deberá emitir con carácter de "irrevocable" a la Fiduciaria, en el mismo contrato fiduciario y en todo caso antes del desembolso de los recursos **Fovis**, para que ésta acepte la sustitución de la posición contractual de **INGEURBE** en la fiducia y la transfiera a **COMPENSAR**, de manera obligatoria y limitada al 100% del capital e intereses que **INGEURBE** deba a **COMPENSAR**, y deberá hacerse efectiva cuando **COMPENSAR** declare la mora de **INGEURBE**, para lo cual bastará la simple notificación de **Compensar** a la Fiduciaria.

6. BENEFICIARIO CONDICIONADO:

Es la Caja de Compensación Familiar **COMPENSAR**, y su beneficio es condicionado porque depende del acaecimiento de las siguientes condiciones: i) que el proyecto obtenga beneficio neto positivo; es decir, **COMPENSAR** no asume riesgo financiero en este proyecto; y ii), que **EL CONSTRUCTOR**, bien sea con recursos del Patrimonio Autónomo o con recursos propios, no realicen el reembolso oportuno de la totalidad de los recursos **FOVIS** que **COMPENSAR** desembolse para este proyecto, incluidos los intereses que dispone el Decreto 1077 de 2015 o los intereses de mora, y demás sumas de dinero que **EL CONSTRUCTOR** le adeude a **COMPENSAR** por este convenio.

6.1 Garantía. El reintegro de los recursos **FOVIS** que desembolse **COMPENSAR** para este proyecto deberá garantizarse, previo a su desembolso, con la instrucción irrevocable del Fideicomitente Constructor/ Aportante mediante el contrato de fiducia de administración suscrito con la Fiduciaria, para que ésta acepte la sustitución de la posición contractual del Fideicomitente Constructor/Aportante a **COMPENSAR**, cuando así se lo instruya **COMPENSAR** o el Fideicomitente o, conjuntamente, cuando así lo acuerden **COMPENSAR** e **INGEURBE** o cuando **COMPENSAR** declare la mora de **INGEURBE**. La sustitución será mediante la cesión de derechos fiduciarios en la proporción que corresponda al 100% capital y a los intereses que **EL CONSTRUCTOR** adeude por el desembolso que con recursos del **FOVIS** se efectivamente se hubiere desembolsado por este Convenio. Es entendido que esta cesión

de derechos será obligatoria para el Fideicomitente Constructor / Aportante, cuando **COMPENSAR** declare al Constructor en mora del reintegro de los recursos FOVIS en cualquier cantidad, o cuando extinga el plazo pendiente para retorno de tales recursos, por destinación indebida de los mismos.

7. INTERVENTOR:

Es la persona natural o jurídica que, por la obligación contenida en el numeral 8.1 de la Circular Externa No. 08 de 2018 de la Superintendencia del Subsidio Familiar, y demás normas aplicables, debe contratarse contra los gastos del Proyecto para que ejerza la interventoría integral del proyecto "PARQUE DE LAS AMÉRICAS", con las atribuciones y obligaciones que le corresponden a este rol, de conformidad con la ley y costumbre del sector de la construcción en Colombia, o de acuerdo con el arbitraje de Camacol en caso de discrepancia. **COMPENSAR** contratará al Interventor de una terna de empresas o personas elegibles para esta actividad, una de las cuales podrá ser remitida por el **GESTOR CONSTRUCTOR**. En todo caso el **GESTOR CONSTRUCTOR** podrá emitir concepto sobre los demás ternados.

Para los casos que aplique se debe contar con supervisión técnica estructural según lo reglamentado por la Ley 1796 del 2016 y el Decreto Reglamentario 945 de 2017.

Conforme lo han acordado las partes en el presente convenio, los proyectos inmobiliarios en los cuales se desarrolle vivienda NO VIS y el inmueble dotacional tendrán una INTERVENTORIA separada de los proyectos VIP, VIS Y VIS RU. Los honorarios que se causen a favor del INTERVENTOR serán a cargo del proyecto.

8. ENCARGOS FIDUCIARIOS DE PREVENTA:

Son los contratos de encargos fiduciarios que se celebran entre la Fiduciaria, **EL GESTOR CONSTRUCTOR** y los terceros interesados en adquirir una vivienda del proyecto, con el fin de administrar los recursos de preventa del Proyecto Inmobiliario de Vivienda VIS, VIP, VIS RU y NO VIS y mientras se obtiene la aprobación de los recursos FOVIS para el correspondiente desarrollo del Proyecto Inmobiliario de Vivienda VIS, en la modalidad de Financiación de Oferente, previo cumplimiento de los requisitos para su desembolso. Los Encargos Fiduciarios de Preventa no son condición para la financiación del desarrollo de este proyecto; pero es un mecanismo preferente y alternativo de financiamiento.

9. SUPERVISORES DEL CONVENIO:

Son las personas naturales que **COMPENSAR** delega para el seguimiento de este convenio, y quienes deberán asegurarse de que todas las partes cumplan con lo estipulado en el mismo, o adopten o sugieran las medidas de ajuste que se requieran para su cumplimiento. Esta delegatura se ejercerá en el ámbito del Comité Directivo de este convenio, y en las instancias que corresponda según la regulación interna de **COMPENSAR** que le sea aplicable a dicho colaborador.

10. COMITÉ DIRECTIVO DEL CONVENIO:

Es el grupo de personas delegadas por cada PARTE, y quienes ejercen conjuntamente la dirección general de este convenio, y cuyas disposiciones serán acatadas por las partes de este convenio. La integración, funcionamiento y facultades de este comité son las que se indican en este convenio.

11. SUBCOMITÉ COMERCIAL:

Es el grupo de personas delegadas por cada PARTE, y quienes ejercen la dirección comercial del proyecto, en cumplimiento de las directrices válidamente adoptadas por el Comité Directivo del Convenio, y los lineamientos específicos de este convenio. La integración, funcionamiento y facultades de este subcomité son las que se indican en este convenio y las directrices que emanen del Comité Directivo del Convenio.

CAPITULO II. CONSIDERACIONES

- A. Que **COMPENSAR** es una corporación de derecho privado sin ánimo de lucro, comprometida con la búsqueda, desarrollo y prestación de soluciones integradas de bienestar, que fortalezcan la calidad de vida de la población afiliada y la construcción de tejido social.
- B. Que **COMPENSAR**, en consonancia con la política Social del Gobierno Nacional, contribuye a reducir el déficit habitacional del país, con prioridad en sus afiliados, a través de la gestión y promoción de proyectos inmobiliarios de vivienda social, de acuerdo al marco normativo que rige el **FOVIS**, asegurando la destinación de recursos que desembolse para la financiación de proyectos de construcción, así como el retorno del capital y el interés de este mismo **FONDO**, dentro de los plazos establecidos por Ley, además de adoptar mecanismos que permitan su intervención para asegurar la debida destinación y el retorno de tales recursos.
- C. Que **INGEURBE S.A.S.**, es una empresa gestora y constructora de proyectos inmobiliarios y cuenta con la experiencia general en proyectos de obras civiles, y específica, en la estructuración, gestión y construcción de proyectos de Vivienda de Interés Social.
- D. Que **INGEURBE S.A.S.**, es una sociedad comercial dedicada al desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios y se encuentra interesada en adelantar la gerencia y construcción del Proyecto "PARQUE DE LAS AMÉRICAS", sobre el lote de terreno que será aportado al fideicomiso que administrará los recursos de este proyecto, el cual se encuentra ubicado en Bogotá. Se anexa el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria número 50C-1512700, 50C-701414, 50C-293496, 50C-2116750 y 50C-1399229 correspondientes a los predios a desarrollar.
- E. A la fecha **INGEURBE S.A.S.** como **APORTANTE**, gestiona la adquisición de los predios antes indicados, el cual será transferido al Patrimonio Autónomo que administra Fiduciaria Davivienda S.A. y que corresponderá al aporte de la sociedad para el desarrollo conjunto de los Proyectos.
- F. Que, en razón a lo anterior, **COMPENSAR** tiene interés en asociarse con **INGEURBE S.A.S.**, bajo un esquema colaborativo no societario que viabilice el planeamiento, la financiación, el desarrollo conjunto y la comercialización de este proyecto de vivienda social, previo cumplimiento de los requisitos legales y técnicos correspondientes.
- G. Que **INGEURBE S.A.S.**, en calidad de **GESTOR CONSTRUCTOR** deberá constituir un patrimonio autónomo (Fiducia Mercantil Inmobiliaria), para administración de la propiedad fiduciaria de los recursos económicos destinados al proyecto. Este vehículo jurídico será constituido a satisfacción de **COMPENSAR**, como requisito previo para el desembolso de los recursos **FOVIS** que asigne **COMPENSAR** al proyecto por autorización previa y expresa de su Consejo Directivo de Compensar.
- H. Que **INGEURBE S.A.S.**, como **GESTOR CONSTRUCTOR** deberá cumplir con los requisitos legales y técnicos que se describirán más adelante; por lo tanto, **LAS PARTES** acuerdan que el desarrollo y/o ejecución del presente

convenio dependerá del cumplimiento de la totalidad de dichos requisitos y, en el evento de no cumplirse con alguno de ellos, **LAS PARTES** darán por terminado el presente convenio sin que exista indemnización alguna para cualquiera de las partes.

- I. Que los recursos **FOVIS** que otorgue **COMPENSAR** solo podrán destinarse para adquisición de los predios a desarrollar, así como para la construcción de las unidades **VIS**, **VIS RU** y **VIP** de estos proyectos; en tal virtud, los recursos **FOVIS** serán desembolsados por **COMPENSAR** de acuerdo con el cronograma de desembolso que se definan en el presente convenio y la necesidad de caja del proyecto, previo cumplimiento de los requisitos que aquí se indican para el desembolso.

Por lo expuesto, **LAS PARTES** arriba mencionadas convienen por este documento, en celebrar el presente convenio de colaboración empresarial, contenido en las siguientes cláusulas:

CAPITULO III. CLÁUSULAS:

PRIMERA OBJETO- El presente convenio de colaboración empresarial tiene por objeto regular y definir los términos y condiciones en los que **LAS PARTES** unen temporalmente esfuerzos y recursos para adoptar los instrumentos y mecanismos de carácter legal, administrativo, financiero, técnico, de comercialización y mercadeo, a través de los cuales se lleve a cabo la planeación, financiación, ejecución, promoción, comercialización venta y construcción de las viviendas subsidiadas del proyecto denominado "PARQUE DE LAS AMÉRICAS" el cual se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá.

Asimismo, establece las condiciones en las que **COMPENSAR** realizará acciones de promoción y comercialización de oferta de Vivienda de Interés Social entre su población afiliada; y de financiación al oferente del proyecto "PARQUE DE LAS AMÉRICAS" con recursos del Fondo de Vivienda De Interés Social (FOVIS).

PARÁGRAFO PRIMERO: Alcance. **LAS PARTES** acuerdan que el proyecto inmobiliario objeto del presente acuerdo es viable y ha sido debidamente aprobado por la Junta de Vivienda, y se financiará una vez el Consejo Directivo de Compensar apruebe el monto FOVIS y su desembolso; la ejecución y administración de éste será a través de un patrimonio autónomo que se ha constituido para tal fin, en el cual se administrarán todos los recursos del Proyecto, incluidos los recursos FOVIS del cupo de crédito que han determinado las partes y que se describe en el Parágrafo Octavo, los cuales no podrán destinarse total ni parcialmente a financiar gasto, costo o cuentas de ningún otro proyecto distinto a aquellos de vivienda subsidiada que hacen parte del proyecto "PARQUE DE LAS AMÉRICAS".

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con la firma de este documento, y en todo caso como condición del desembolso de los recursos FOVIS, **INGEURBE S.A.S.** suscribirá un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, con una entidad fiduciaria legalmente autorizada y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, con el objeto de constituir un **PATRIMONIO AUTONOMO** que ostente la propiedad fiduciaria del predio y de todos los activos del proyecto, con independencia del patrimonio de los fideicomitentes y del fiduciario, que además permita el desarrollo constructivo del predio transferido a dicho fideicomiso, y pacte la instrucción de retorno preferente al FOVIS de los recursos que destine Compensar a este Proyecto, además de la tradición de las unidades privadas resultantes a los compradores y del pago del precio del predio al aportante.

PARÁGRAFO TERCERO: **INGEURBE S.A.S.** y **COMPENSAR** han definido que **COMPENSAR**, en su calidad de **PROMOTOR**, llevará a cabo las actividades propias de financiación parcial del Proyecto, hasta la concurrencia de los recursos FOVIS aprobados por el Consejo Directivo de la Caja de Compensación Familiar. No obstante, **LAS PARTES** desde ya aceptan que, para regular los términos de la financiación del proyecto, una vez sea aprobada la financiación de este, por parte del Consejo Directivo de Compensar, se deberá suscribir un otrosí para fijar el monto del cupo de crédito otorgado y cuando se modifique dicho monto o se altere el monto definido en la prefactibilidad que se encuentra anexa en el presente convenio, en el cual se indicará el monto del crédito FOVIS que autorice el Consejo

Directivo de Compensar, así como los trámites, documentos, garantías y procedimiento necesarios que deberá cumplir INGEURBE S.A.S. para el desembolso de los recursos.

También le corresponde realizar las actividades de mercadeo, promoción, comercialización y gestión de ventas de todas las unidades privadas del proyecto, así como el trámite de recaudo de cuotas iniciales, créditos y subsidios, gestión que el **GESTOR CONSTRUCTOR** deberá autorizar mediante el contrato fiduciario para efectos de facilitar los trámites necesarios ante los compradores, los trámites notariales y de registro serán ejercidos por **COMPENSAR** y, en general, todas las actividades del módulo comercial, incluyendo la legalización de la escritura de la venta a cada uno de los beneficiarios del proyecto..

Por su parte **INGEURBE S.A.S.** en calidad de **GESTOR CONSTRUCTOR**, será responsable de los aspectos técnicos referidos a la gerencia y construcción del proyecto, en su calidad de Constructor, actividad que podrá adelantar por sí misma, o delegarla a un contratista bajo su responsabilidad y previa autorización del Comité Directivo de este convenio.

Por su parte **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, en calidad de **GESTOR PROMOTOR**, será responsable de los aspectos comerciales del proyecto, en su calidad de promotor y comercializador.

PARÁGRAFO CUARTO: ROLES DE LAS PARTES: **INGEURBE S.A.S.** realizará las actividades de Gerencia y Construcción del Proyecto y, como gestor, garantizará que el proyecto se ejecute conforme los estudios técnicos y normas que lo sustentan, además, que la obra cuente con todos los servicios públicos aprobados, con las licencias de urbanismo y de construcción; con el permiso de ventas si se requiere, y con los demás documentos legales, administrativos y técnicos comunes a la actividad de construcción en Colombia y las normas especiales del municipio donde se ubica el proyecto. **INGEURBE S.A.S.** deberá mantener indemne a **COMPENSAR** de reclamaciones o acciones de terceros del proyecto y que no fueren compradores del mismo, del estado de cuenta de proyectos ajenos al de este convenio y demás compromisos derivados u originados en actividades del proyecto previas a este convenio, salvo en lo que tenga que ver con las actividades que **COMPENSAR** adelante en su rol de **GESTOR PROMOTOR**, y que no estén enmarcadas dentro de su rol de **PROMOTOR** y **COMERCIALIZADOR** en el entendido que **COMPENSAR** actúa como mandatario en la comercialización del proyecto. En todo caso de reclamo por aspectos constructivos o por cambios en las condiciones de oferta, o en asuntos que correspondan al aportante o propietario del terreno, **COMPENSAR** dará traslado al **GESTOR CONSTRUCTOR** para que emita la respuesta que considere.

Por su parte, **COMPENSAR** ejecutará las labores de comercialización del proyecto – mercadeo, ventas y trámites de transferencia de las unidades inmobiliarias, lo que le dará el derecho al beneficio que aquí en adelante se indica. **COMPENSAR** asumirá la calidad de **BENEFICIARIO CONDICIONADO** del Patrimonio Autónomo, en garantía de retorno de los recursos FOVIS que desembolse a este proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: **COMPENSAR** no asume por este convenio, responsabilidades derivadas de los diseños o la construcción, que son inherentes a la condición de "constructor responsable", ni de posventa, las cuales le corresponden al **GESTOR CONSTRUCTOR**, dada su condición legal de "constructor responsable" o, la Fiduciaria, respecto de la escritura de propiedad, respectivamente. Tampoco asume **COMPENSAR** responsabilidades respecto del saneamiento legal de la venta, dado que no tiene la calidad de propietario del predio ni de las construcciones. En caso de reclamaciones al respecto, **COMPENSAR** dará traslado al **GESTOR CONSTRUCTOR** para que las atienda y emita la respuesta que considere bajo los parámetros y políticas establecidas por **COMPENSAR** esto incluye el término de respuesta la cual no podrá ser superior a diez (10) días hábiles. En caso de silencio del **GESTOR CONSTRUCTOR**, **COMPENSAR** lo requerirá por escrito, y si dentro del término establecido en el escrito de requerimiento no hay respuesta, **COMPENSAR** atenderá la reclamación por cuenta del **GESTOR CONSTRUCTOR** cargando las sumas incurridas a costo del **GESTOR CONSTRUCTOR**.

LAS PARTES establecerán el procedimiento y/o instructivo para la atención de post ventas, el cual tendrá como punto de partida el Anexo I al presente convenio y hará parte integral del mismo.

PARÁGRAFO SEXTO: La inversión total requerida para el desarrollo y construcción del proyecto de vivienda que se pretende implantar en el predio indicado en las consideraciones del presente convenio, se estimará a la fecha en la cual se dé cumplimiento a los requisitos técnicos y legales que permitan determinar la viabilidad del proyecto, momento en el cual **LAS PARTES** deberán suscribir otro(s) modificatorio al presente convenio; sin embargo, el proyecto podrá tener diversas fuentes de financiación, entre ellas, la suma que se determine y apruebe por parte de **COMPENSAR** la cual se desembolsará del Fondo de Vivienda de Interés Social -FOVIS en la modalidad de "Financiación Lote", mediante giro en propiedad fiduciaria y con cargo de restitución en los términos y condiciones previstos en el Decreto 1077 de 2015, es decir, dentro del plazo de "treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su desembolso" cuando se trate de adquisición del predio, y/o mediante la modalidad de "Financiación al Oferente" cuando se trate de construcción del predio, que tiene plazo de retorno de "veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su desembolso", y en las demás condiciones de operación y garantía que establece este Convenio. Estos recursos deberán retornar al FOVIS con la tasa de interés que establece la normatividad aquí señalada (IPC acumulado desde cada desembolso). No obstante, el GERENTE y CONSTRUCTOR del proyecto deberá cumplir los requisitos que en adelante se indiquen para el giro de los recursos FOVIS. En el caso específico de los recursos que apruebe el Consejo Directivo de Compensar para adquisición del lote, el desembolso de dicho crédito se hará de acuerdo con el flujo de caja del proyecto, previo cumplimiento por parte de **INGEURBE S.A.S.**, de todos los requisitos descritos en el convenio. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** **INGEURBE S.A.S.**, en su calidad de **GESTOR APORTANTE** transferirá los lotes de terreno sobre los cuales se desarrollará el proyecto "PARQUE DE LAS AMÉRICAS" a los Patrimonios Autónomos de parqueo o inmobiliario que se constituyan para tal fin. Dicha transferencia es condición para otorgamiento de recursos FOVIS a este proyecto.

PARÁGRAFO OCTAVO. PREFACTIBILIDAD. El **GESTOR CONSTRUCTOR** deberá mantener inalteradas las cifras que sirvieron de base para calcular la viabilidad financiera del proyecto. Todo cambio a estos cálculos deberá presentarse y sustentarse ante el Comité Directivo de este convenio, so pena de Ineficacia ante Compensar de los cambios que se hagan sin aprobación del Comité Directivo de este convenio. En el evento que los cambios tengan origen normativo, el Comité Directivo de este convenio, previo aval del subcomité Comercial autorizará el ajuste proporcional que deba hacerse a la prefactibilidad.

SEGUNDA.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: El Proyecto urbanístico y de construcción que pretenden ejecutar **LAS PARTES**, estará conformado por el urbanismo respectivo y la construcción de un estimado de 3062 unidades de vivienda de interés social, las cuales cuentan con especificaciones técnicas acordadas entre **COMPENSAR** e **INGEURBE S.A.S.** (Anexo 3), según corresponda con las cifras del proyecto que en desarrollo de este convenio realizarán los equipos de trabajo delegados por las partes, las cuales serán avaladas por la Junta de Vivienda de **COMPENSAR**, mediante presentación que será preparada conjuntamente con el Constructor y cuya versión final hará parte integral del presente acuerdo privado como anexo.

La descripción del Proyecto es preliminar y así lo entienden **LAS PARTES**, por lo tanto, el proyecto inicialmente planteado y en consecuencia su pre factibilidad es susceptible de replanteamientos, ajustes o modificaciones, todo en el marco de su aprobación en el Comité Directivo.

PARÁGRAFO PRIMERO: INTERVENTORIA. El proyecto contará con una Interventoría Integral (técnica, administrativa y financiera), desde la suscripción de este convenio y hasta la liquidación de la etapa de obra y sus contratos derivados, así como con la supervisión técnica de ley. El interventor será seleccionado y contratado por **COMPENSAR**, contra los gastos del proyecto; el **GESTOR CONSTRUCTOR** podrá hacer observaciones sobre los candidatos de Interventoría que proponga Compensar y postular un candidato para integrar la terna a invitar. El Interventor

contratado por el proyecto tendrá las competencias y atribuciones comúnmente aceptadas por el sector de la construcción en Colombia, o las que determinen CAMACOL en caso de discrepancias. El interventor seleccionado deberá asumir las actividades solicitadas por la Fiduciaria y las que **COMPENSAR** considere necesarias y compatibles al objeto de la interventoría integral, sin perjuicio de su autonomía. La supervisión técnica estructural de proyecto podrá ser una empresa independiente o puede hacer parte de la firma interventora siempre y cuando la labor la ejerzan profesionales diferentes en cumplimiento a lo reglamentado por la Ley 1796 del 2016 y el Decreto Reglamentario 945 de 2017.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos generados por concepto de interventoría, se considerarán fijos de acuerdo con el presupuesto y lo estipulado en el contrato respectivo. Cualquier modificación en plazo, honorarios o costos en la interventoría deberá contar con la aprobación previa del Comité Directivo del proyecto.

PARAGRAFO TERCERO: Las partes acuerdan que, dentro de las labores a realizar por parte del Interventor, deberá incluirse la expedición de los certificados de Existencia y Habitabilidad que se requieren para el trámite del desembolso oportuno y efectivo de los subsidios familiares de vivienda.

TERCERA. - CONDICIONES JURÍDICAS Y TÉCNICAS QUE SE DEBEN CUMPLIR PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO. A continuación, se enumeran algunas de las principales condiciones jurídicas y técnicas que se deben cumplir **INGEURBE S.A.S.** en su calidad de **GESTOR CONSTRUCTOR**, y que conllevarán al giro de los recursos por parte de **COMPENSAR** y a la ejecución del proyecto objeto de este documento:

3.1 CONDICIONES DE GIRO RECURSOS PARA ADQUISICIÓN DE LOTE. Para el desembolso de los recursos **FOVIS** con destinación a la compra o pago del valor del lote que el Consejo Directivo de Compensar autorice a **INGEURBE S.A.S.**, este deberá cumplir con la entrega a **COMPENSAR** de los siguientes documentos:

3.1.1 Avalúo Comercial del predio a adquirir y certificación de la fiduciaria del valor de aporte al fideicomiso. El avalúo deberá ser elaborado dentro del año inmediatamente anterior al de constitución del patrimonio autónomo, por un evaluador independiente e inscrito en el registro abierto de Avaluadores administrado por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A - en la categoría que corresponda a los inmuebles que conforman el fideicomiso, conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 y la resolución Número 20910 de 2.016 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, con la finalidad de que éste determine el valor de dicho inmueble por documento formal escrito y realizado dentro del año inmediatamente anterior al año de constitución del PATRIMONIO AUTONOMO. Además, se debe anexar al avalúo el acta de inspección física del (o los) inmueble (s), con la misma vigencia. Si se trata de aporte, la Fiduciaria deberá certificar el valor de aporte de los predios al fideicomiso.

3.1.2 Estudio de títulos sobre los bienes inmuebles en los cuales se desarrollará el PROYECTO, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que de la tradición del inmueble y los documentos revisados no se evidencian inconvenientes jurídicos para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o medidas cautelares que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las unidades inmobiliarias del proyecto a los prometientes compradores.

3.1.3 Certificado de Tradición en el que conste la anotación de la transferencia real y efectiva de los bienes inmuebles en los cuales únicamente se desarrollará el PROYECTO, a favor del FIDEICOMISO como único propietario inscrito del derecho de dominio del inmueble, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario de antelación a su entrega.

3.1.4 Radicación en legal y debida forma de la Licencia de urbanismo de cada una de las manzanas que hacen parte del desarrollo urbanístico PARQUE DE LAS AMÉRICAS.

3.1.5 Certificación de que el lote no está en zona de alto riesgo y estudio de uso de suelos.

3.1.6 Entrega de la Disponibilidad de Servicios Públicos.

3.1.7 Garantía: Instrucción irrevocable en el contrato de fiducia de administración de sustitución de posición contractual a favor de Compensar, en caso de mora en el retorno de los recursos FOVIS, incluidos los intereses hasta el pago efectivo.

Además, EL CONSTRUCTOR deberá aportar los siguientes documentos a solicitud de COMPENSAR:

- a) Contrato de fiducia mercantil debidamente suscrito por todas las partes y constitución de las garantías que acuerden las partes con posterioridad a la firma del presente convenio.
- b) Pagaré en blanco con carta de instrucciones, teniendo en cuenta las facultades del representante legal y en el evento de requerirse, adjuntar copia del Acta de la Asamblea o Junta de Socios por medio de la cual se autoriza al Representante Legal de INGEURBE a suscribir este título valor; y
- c) Prefactibilidad, presupuesto, flujo de caja y proyecciones financieras, debidamente revisados y suscrito por las partes en señal de aprobación de su contenido.

3.1.8 Planos arquitectónicos generales del proyecto.

3.1.9 Presupuesto preliminar de obra (unidad de medida, cantidad, valor unitario y valor total) en Excel.

3.1.10 Cronograma preliminar de obra

3.1.11 Cronograma preliminar de trámites, el cual deberá incluir tiempos de salida a ventas, obras, etapas de desarrollo y escrituración del Proyecto.

3.2 CONDICIONES DE GIRO PARA RECURSOS FOVIS CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN: Para el desembolso de los recursos FOVIS en la modalidad de financiación al oferente que el Consejo Directivo autorice, destinados a la construcción del proyecto "PARQUE DE LAS AMÉRICAS", INGEURBE S.A.S. deberá cumplir con la entrega a COMPENSAR de los siguientes documentos:

Entrega de copia de licencia de construcción y de urbanismo, con los respectivos planos sellados por la curaduría urbana o quien haga sus veces.

3.2.1 Obtener de las Empresas de Servicios Públicos las disponibilidades de servicios públicos. Para cumplir este requisito, INGEURBE deberá presentar a COMPENSAR un cronograma de dichos trámites ante las entidades y/o empresas de servicios públicos del municipio, para seguimiento y coadyuvancia de COMPENSAR si a ello hubiere lugar. Dicho cronograma podrá ser acordado entre LAS PARTES para su ejecución. COMPENSAR, a través de sus profesionales, podrá realizar actividades de acompañamiento a INGEURBE para el cumplimiento de estos requisitos.

3.2.2 Certificado de Libertad del Lote (no mayor a 30 días de su expedición)

3.2.3 Presupuesto detallado de obra (unidad de medida, cantidad, valor unitario y valor total) en Excel.

3.2.4 Planos arquitectónicos generales del proyecto.

3.2.5 Certificación de manejo ambiental, en caso de ser necesario.

3.2.6 Estudio de suelos con carta de responsabilidad del ingeniero geotecnista.

3.2.7 Cronograma de obra.

3.2.8 Certificados de disponibilidad de servicios públicos.

3.2.9 Licencia ambiental o Plan de manejo ambiental o procedimiento que corresponda.

3.2.10 **Punto de Equilibrio.** Certificación de la fiduciaria que el proyecto ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas, el cual se estima, para efectos de este convenio e independientemente del que se hubiere fijado en la Fiduciaria, en el sesenta por ciento (60%) de vinculaciones efectivas sobre la primera etapa del proyecto que se financian mediante este convenio.

Además, se deberá cumplir con la entrega de los siguientes documentos:

I. Requisitos jurídicos:

- a. Contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, debidamente suscrito por todas las partes que corresponda.
- b. Pagaré en blanco con carta de instrucciones, teniendo en cuenta las facultades del representante legal y en el evento de requerirse, adjuntar copia del Acta de la Asamblea o Junta de Socios por medio de la cual se autoriza al Representante Legal de **INGEURBE** a suscribir este título valor.
- c. Pólizas contempladas en la cláusula novena del presente convenio, a las cuales deberá adjuntar copia del recibo de pago de la prima correspondiente.
- d. Certificación expedida por la Fiduciaria en la cual se indique, en su calidad de administradora del Encargo Fiduciario de Preventas, el cumplimiento del punto de equilibrio en ventas.
- e. Póliza TRC: con amparos a riesgos de daño de obra, riesgos en la construcción, daños a maquinaria de la obra, daños a terceros y riesgos de responsabilidad civil extracontractual, con duración igual a la del proyecto, en cada una de sus etapas.
- f. Certificado de libertad y tradición del predio a desarrollar con vigencia no mayor a 30 días.

II. Requisitos financieros:

- a. Factibilidad, presupuesto, flujo de caja y proyecciones financieras.
- b. Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del proyecto: Por Fideicomitentes (Constructor y Promotor) y la Fiduciaria.
- c. Acreditar el cierre financiero del proyecto: Por Fideicomitentes Constructor y Promotor.

III. Requisitos técnicos:

- a) Presentar los estudios técnicos requeridos para el desarrollo y ejecución del proyecto según el estado de los mismos, y necesarios para el inicio de construcción (estudio de suelos, topográficos, estructurales, diseños y planos urbanísticos, arquitectónicos, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y constructivos).
- b) Presupuesto detallado de obra.
- c) Cronograma de obra.
- d) Certificado de manejo ambiental
- e) Permiso de Ventas si se requiere, de acuerdo con la normatividad aplicable.
- f) Entrega de copia simple de las licencias de construcción del proyecto y sala de ventas, si aplica.
- g) Prefactibilidad.
- h) Presentación pago del impuesto de delineación urbana.

- i) Entrega de la Certificación de la revisión de los diseños estructurales del proyecto, si aplica, en la cual deberán adjuntarse los planos del proyecto y demás documentos.

CUARTA: ALCANCE DEL OBJETO. CONDICIONES GENERALES PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA. LAS PARTES acuerdan las siguientes condiciones generales para el desarrollo del proyecto:

4.1 Proyecto Urbanístico y Constructivo- Especificaciones de las viviendas-. Los aspectos constructivos tales como: diseños, estudios técnicos, especificaciones, presupuestos, fases o etapas, densidades o índices de construcción, licencias, permisos y demás elementos inherentes al proceso constructivo, serán elaborados y gestionados por el **GESTOR CONSTRUCTOR**, quien será responsable de su ejecución; en tal calidad, adelantará los trámites de licenciamientos y permisos de ventas, y celebrará a su nombre los contratos a que haya lugar con los proveedores del proyecto. Todo lo anterior deberá ser presentado por el Constructor al Comité del Convenio, para enteramiento y observaciones que estime pertinentes.

4.2 Cambios en el proyecto o en el producto. INGEURBE no podrá realizar modificaciones a las especificaciones técnicas de las construcciones, ni cambios en las dimensiones, distribución de las áreas ni a las características de los productos en venta. De ser necesaria cualquier modificación que afecte lo antes descrito, deberán ser presentada una solicitud debidamente sustentada ante el Comité de Cambios que Compensar convoque para ello, escenario en el cual podrán aprobarse o improbarse dichas propuestas de INGEURBE. Ese Comité estará integrado por delegados del Comité Directivo y Subcomité Comercial de este proyecto.

4.3 Riesgos- Cada PARTE asume el riesgo inherente a la actividad que se le delegue por virtud de este convenio, para lo cual podrá contratar pólizas que estime contra sus gastos, adicionales a las pólizas obligatorias que deba tramitar el GESTOR CONSTRUCTOR. Para todo efecto de este convenio, INGEURBE, es responsable de las acciones u omisiones propias en su condición de Constructor responsable y COMPENSAR, en el rol que este convenio adquiere y entre otros del cierre de las ventas del proyecto así como del plan de ventas en el plazo acordado por las partes, que conduzca a la entrega oportuna de los inmuebles a los compradores según plan de ventas que hayan acordado las partes; es del tenor de Compensar el ágil, oportuno, y efectivo recaudo de los dineros correspondientes a cierre de cada negocio, para el cumplimiento de los abonos parciales y totales que realice el Fideicomiso para pago parcial y total de los recursos que el FOVIS hubiere desembolsado con ocasión de este Convenio.

4.4 Esquema Fiduciario. Garantía. INGEURBE, constituirá contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria o, un "Patrimonio Autónomo", en el cual se administrarán la titularidad jurídica y patrimonial del predio aportado y demás recursos del PROYECTO, de modo que estos bienes no hagan parte de sus activos ni de la prenda general de garantía para sus acreedores. En tal sentido y como condición previa al desembolso de recursos FOVIS, COMPENSAR deberá ser considerada **BENEFICIARIA CONDICIONADA** -acreedora- en dicha fiducia, en garantía del retorno de los recursos FOVIS aportados al proyecto y para ellos se deberá instruir de manera irrevocable a la Fiduciaria que se designe al efecto.

QUINTA. GOBIERNO DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN. Este convenio será regido por un comité Directivo, que será su máximo órgano de decisión.

5.1 COMITÉ DIRECTIVO DEL CONVENIO- Este comité será integrado por dos (2) miembros principales y sus respectivos suplentes, quienes se sujetarán a las siguientes reglas:

5.1.1 Designación de los miembros del comité - los miembros del Comité serán designados así:

5.1.2 Un (1) miembro principal con un suplente, por parte de **COMPENSAR**.

5.1.3 Un (1) miembro principal con su suplente en representación de **INGEURBE**.

5.2. Funciones del Comité y Reglamento: El Comité Directivo del Convenio es la máxima autoridad del Convenio de Colaboración; en tal calidad está facultado para adoptar todas las decisiones que se requieran para la ejecución del Convenio de Colaboración dentro del alcance del objeto de éste. Corresponde al comité directivo del convenio las siguientes funciones:

- a) Convocar a los integrantes del comité para la elaboración del Plan de Trabajo que se llevará para la ejecución del proyecto.
- b) Crear comités o equipos de trabajo que apoyen al comité directivo en los frentes puntuales que este determine, y regular su composición, funciones, y demás aspectos relevantes.
- c) Proponer a los órganos directivos de las **PARTES**, las reformas o adiciones al Convenio de Colaboración.
- d) Autorizar el giro inicial de recursos del Fideicomiso al Proyecto, siempre que se hayan cumplido los requisitos de desembolso que este convenio establece.
- e) Autorizar de manera previa, cualquier cambio en la posición contractual en el fideicomiso que administre bienes de este convenio, y la cesión de derechos fiduciarios entre **LAS PARTES**, o entre éstas y terceros.
- f) Adoptar las demás decisiones e impartir las instrucciones que se requieran para el cumplimiento del objeto del Convenio de Colaboración y el desarrollo del **PROYECTO DE VIVIENDA**.

5.3 SUBCOMITÉ COMERCIAL DEL PROYECTO. Este convenio tendrá un subcomité comercial integrado por dos (2) miembros principales con sus respectivos suplentes personales de cada una de las partes (**COMPENSAR Y EL GESTOR CONSTRUCTOR**), el cual se reunirá una (1) vez al mes o las veces que el Comité Directivo defina, para tratar asuntos comerciales, únicamente, y para adoptar las instrucciones que válidamente le emita el Comité Directivo del Convenio.

5.3.1 Funciones del subcomité Comercial del convenio y Reglamento: El subcomité comercial está facultado para adoptar todas las decisiones que se requieran para la comercialización en coordinación y bajo la aprobación del Comité Directivo del Convenio. Le corresponde al subcomité comercial las siguientes actividades:

- a) Definir las etapas o fases comerciales en las cuales se desarrollará la comercialización del proyecto.
- b) Establecer la periodicidad y el contenido de los informes que **COMPENSAR** debe presentar en el este Subcomité y/o al Comité Directivo de este convenio.
- c) Adoptar las demás decisiones e impartir las instrucciones que se requieran para el cumplimiento del plan comercial del Convenio, de acuerdo con el desarrollo constructivo.
- d) Definir el plan de medios, mercadeo y publicidad para promocionar las etapas del proyecto.
- e) Realizar el seguimiento a las ventas mensuales de las etapas del proyecto.
- f) Verificar y adoptar el cronograma de ventas de conformidad con los términos establecidos por **EL GESTOR CONSTRUCTOR**.

- g) Adoptar estrategias comerciales para incentivar las ventas tales como: participación en ferias de vivienda, promociones para afiliados, lanzamientos, o relanzamiento de etapas, bonos comerciales y/o descuentos financieros etc.; estrategias que en últimas permitan promocionar el proyecto de conformidad con el plan de ventas trazado.
- h) Hacer seguimiento al trabajo social adelantado por **COMPENSAR** con la comunidad que habita en el proyecto.
- i) Las que le delegue el Comité Directivo.

SEXTA- COMPROMISOS DE LAS PARTES. **COMPENSAR** desarrolla la función comercial y de financiación del proyecto con recursos FOVIS, en tanto que el **GESTOR CONSTRUCTOR** ejercerá la Gerencia Integral y la construcción del proyecto, por lo que cada parte asume las responsabilidades relativas a tales encargos en especial en lo referente a cumplimiento, calidad, mitigación de riesgos y coordinación al interior del proyecto o con terceros.

6.1 COMPROMISOS DE COMPENSAR:

1. Realizar la promoción comercial del proyecto de Vivienda de Interés Social dentro de su población afiliada prioritariamente, coordinando junto con **INGEURBE** los diversos aspectos que inciden en la generación de la oferta y en la organización de la demanda. Ello implica, entre otros frentes de gestión, generar esquemas de promoción y divulgación de las soluciones de vivienda, concurrir en la orientación general del **PROYECTO** y adoptar las medidas conducentes al desarrollo eficiente de este Convenio de Colaboración.
2. Promocionar en todos los medios requeridos para tal fin, las unidades de vivienda, que compongan el proyecto e informar mensualmente al **GESTOR CONSTRUCTOR**, los avances y alcances de la promoción. El presupuesto de publicidad y promoción del proyecto son del resorte exclusivo de **COMPENSAR**, y se direccionarán todos los esfuerzos y los recursos que requieran para el cabal cumplimiento del rol que surge de la suscripción del Convenio.
3. Presentar o enviar vía email, informes consolidados quincenales de ventas, y los informes de recaudo de cartera, y de trámites administrativos de suscripción de contratos de promesa de compraventa, otrosí, escrituras públicas, y entregas de inmuebles del proyecto, que sean soporte de análisis y toma de decisión se realizara de forma mensual en los Subcomités comerciales.
4. Informar a través de su fuerza de ventas de forma clara y precisa las calidades técnicas de las unidades de vivienda, así como los términos y condiciones de los contratos a suscribirse por parte de los clientes, previa presentación del **GESTOR CONSTRUCTOR** y aprobación del **COMITÉ DIRECTIVO DEL CONVENIO**
5. Generar esquemas y estrategias de promoción y divulgación de las unidades de vivienda que conforman el proyecto en concordancia con lo estipulado en el Estatuto del Consumidor.
6. Presentar el presupuesto de ventas del proyecto al Subcomité Comercial, el cual será base para definir el cronograma de firma de contratos de promesa de compraventa y escrituras de compraventa y el cronograma de entregas de las unidades de vivienda; cronograma que estará basado en el presupuesto financiero del **PROYECTO** y en la programación de construcción.
7. Concurrir en la orientación general del proyecto y adoptar las medidas conducentes al desarrollo eficiente de este Convenio de colaboración.

8. Acompañar e informar al cliente desde la separación de la unidad de vivienda, así como durante todo el proceso de legalización de la venta los cambios que se presenten en ejecución del contrato.
9. Asesorar y perfilar idóneamente a los compradores en la consecución de créditos y subsidios de vivienda acorde con la reglamentación vigente y con los ingresos del grupo familiar.
10. Informar y gestionar con el cliente desde el momento de la separación de la unidad de vivienda, la entrega de los documentos requeridos para adelantar los trámites de vinculación al encargo fiduciario de preventas, promesa de compraventa, y escritura pública.
11. Elaborar y gestionar el poder especial para firma de escritura pública ante la Fiduciaria como vocera y administradora del Encargo Fiduciario y/o Patrimonio Autónomo correspondiente.
12. Gestionar la entrega del poder especial al **GESTOR CONSTRUCTOR** debidamente autenticado, para la firma de escritura pública a la Notaria correspondiente, si ello se acordare con la Fiduciaria.
13. Solicitar y tramitar los documentos exigidos por las entidades financieras públicas o privadas, fondos de empleados y cooperativas que sean del alcance de Compensar y/o los suministrados por el **GESTOR CONSTRUCTOR** con el fin de obtener el cupo para la aprobación del crédito hipotecario por parte de los compradores.
14. Garantizar y tramitar la ratificación de los créditos con tres (3) meses de manera anticipada, al inicio del proceso de escrituración, ante las entidades financieras con la antelación requerida para la firma de la escritura pública pactada en la promesa de compraventa, previa entrega oportuna de todos los documentos necesarios del proyecto por parte del **GESTOR CONSTRUCTOR**.
15. Realizar el control y seguimiento diario de la cartera en cuanto al pago de cuotas iniciales, así mismo de los ahorros previos, cesantías, postulación al subsidio de vivienda a las distintas entidades otorgantes y posterior trámite de cobro de los mismos del cual se generará un informe mensual.
16. Informar con antelación a la firma de la escritura pública de compraventa a los clientes las sumas a cancelar por concepto de derechos Notariales, Impuesto de Beneficencia y Registro que deben asumir los compradores y realizar el correspondiente seguimiento a su previo a la firma de la escritura pública.
17. Cumplir oportunamente con los documentos pactados en los contratos de encargo de preventa, y diligenciar correctamente los documentos exigidos por Fiduciaria Davivienda para tal fin, con miras a alcanzar los puntos de equilibrio pactados en los citados contratos lo más pronto posible
18. Elaborar y legalizar los contratos de promesa de compraventa simultáneamente a la firma de los documentos del encargo de preventas del proyecto, de conformidad con la minuta que **COMPENSAR** elaborará y entregará al **GESTOR CONSTRUCTOR** para la aprobación correspondiente.
19. Acordé con el plan de ventas definido por las partes, coordinar y programar oportunamente con las Notarias correspondientes los documentos del cliente y la firma de la Escritura de Compraventa, la constitución de Hipoteca, así como los actos de constitución de patrimonio de familia inembargable y la indagación a afectación de vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1996.

20. Coordinar y adelantar los trámites de pago de derechos notariales ante las Notarías y realizar el seguimiento de los trámites de la escritura hasta la expedición de copias y coordinar el trámite de ingreso a la Oficina de Registro de la Escritura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
21. Gestionar la diligencia de reparto notarial ante la Superintendencia de Notariado y Registro en los casos de los clientes cuya financiación de su vivienda sea por el Fondo Nacional de Ahorro o cualquier entidad que así lo requiera.
22. Gestionar el trámite de radicación y desembolso de los subsidios familiares de vivienda a los hogares beneficiarios de los mismos que hayan cumplido los requisitos contemplados en la normatividad vigente del Sistema de Subsidio Familiar, así como tramitar y obtener el respectivo desembolso.
23. Solicitar ante las Entidades Financieras los correspondientes cupos de créditos para las etapas del proyecto.
24. Gestionar, y tramitar el recaudo correspondiente, el cual se realizará en las cuentas determinadas por la Fiduciaria como administradora de los encargos fiduciarios y/o patrimonios autónomos del PROYECTO.
25. Coordinar junto con el GESTOR CONSTRUCTOR las reuniones previas a la entrega (Reuniones de Inducción) del proyecto con el fin de brindar orientación a los clientes respecto del proceso de entrega y de todos los trámites conexos que se derivan de la misma tales como: trámite de posventas, participación en régimen de propiedad horizontal, asamblea de copropietarios, zonas comunes y demás inquietudes de los compradores.
26. Coordinar junto con el GESTOR CONSTRUCTOR las entregas de las viviendas, de conformidad con la programación establecida teniendo en cuenta el cumplimiento de las condiciones de cada entidad financiera.
27. Realizar el acompañamiento al cliente en el momento de la entrega de la vivienda por parte de un profesional de Desarrollo Social Comunitario de Compensar.
28. Elaborar en coordinación con el **GESTOR CONSTRUCTOR**, el Manual del Usuario, para que se disponga de este, de manera oportuna para ser entregado coetáneamente con los inmuebles del proyecto y en la cantidad requerida de ejemplares.
29. Participar en el Subcomité Comercial y equipos de trabajo que disponga el Subcomité Comercial.
30. Entregar al **GESTOR CONSTRUCTOR** en la oportunidad que este los requiera, copia simple de los certificados de tradición que se generen como consecuencia de la transferencia de las unidades de vivienda del proyecto una vez se registren de manera correcta, en especial para el trámite de reintegro del I.V.A.
31. Realizar las correcciones a los certificados de tradición del proyecto ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y realizar su seguimiento respectivo.
32. Designar la Interventoría Integral de los desarrollos constructivos del **PROYECTO** con cargo al proyecto. Este proceso de selección y subsecuente contrato lo hará Compensar y sus gastos deberán reintegrarse o pagarse por parte del proyecto.

33. Participar en el Comité Directivo, Subcomité Comercial, técnico y equipos de trabajo que disponga el comité directivo.
34. Dar traslado a **EL GESTOR CONSTRUCTOR** de requerimientos de usuarios o de autoridades públicas, respecto de asuntos relativos a la construcción del proyecto.
35. Formular y presentar el proyecto ante los escenarios de control de Compensar (Junta de Vivienda, Consejo Directivo, Superintendencia del Subsidio Familiar) para la eventual financiación del proyecto en los términos establecidos en el numeral 2.3 de la Circular 0008 de 2018 expedida por la Superintendencia del Subsidio Familiar.
36. Garantizar el cumplimiento de los cronogramas siempre que se dé continuidad a la operación definida por **COMPENSAR** en los siguientes aspectos:

- **Encargos fiduciarios:** El **GESTOR CONSTRUCTOR** se compromete a suscribir con una Sociedad Fiduciaria contrato de encargo Fiduciario y posteriormente constituirá el Patrimonio Autónomo de Administración inmobiliaria que corresponda.

- **Contrato de Promesas de compraventa y otros:** Con la información pertinente del **GESTOR CONSTRUCTOR**, **COMPENSAR** diseñará el formato del contrato de promesa de compraventa y lo enviará al **GESTOR CONSTRUCTOR** para la aprobación correspondiente. Una vez aprobado el formato por **LAS PARTES**, se procederá a incorporarlo en la herramienta de Sinco o aquella que acuerden las partes para la generación y/u operación de los contratos a suscribir con los clientes y posteriormente lo remitirá al **GESTOR CONSTRUCTOR** para su firma en un término no mayor a cinco (5) días hábiles posterior a la firma de los clientes, para lo cual **COMPENSAR** deberá entregar de manera previa y oportuna, toda la información referente al contrato de promesa de compraventa, o al otrosí respectivo firmado por los compradores, de manera que el **GESTOR CONSTRUCTOR** pueda realizar las constataciones del caso para poder suscribir los documentos a que hubiere lugar.

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta la herramienta que se empleará en la ejecución comercial del proyecto, **COMPENSAR** se compromete a: i) Suministrar los usuarios que sean necesarios para que **COMPENSAR** pueda operar el proyecto en lo relacionado con el módulo comercial; ii) Compensar, capacitará al personal que se designe para la operación de la herramienta tecnológica que administre el proyecto; dicha capacitación deberá ser acordada en el cronograma de ejecución del proyecto que para el efecto fijen **LAS PARTES** en el primer Comité Directivo del Proyecto. Esta operación comprende:

- a) **Gestión de cartera:** Acceso a reportes fiduciarios diarios y mensuales con histórico por cliente y fecha real de legalización.
- b) **Claves de accesos:** Si la fiducia maneja portales de consulta se requiere la entrega de la clave al equipo financiero de **COMPENSAR**, en caso de bloqueo **COMPENSAR** deberá recibir de manera directa por la fiducia la nueva clave.
- c) **Claves de accesos:** Si la fiducia maneja portales de consulta se requiere la entrega de la clave al equipo financiero de **COMPENSAR**, en caso de bloqueo **COMPENSAR**, tramitará la solicitud e informará al

CONSTRUCTOR, para recibirla de manera directa la nueva clave, por parte la fiducia, enviando también la información de la nueva clave al **CONSTRUCTOR**.

- d) **Modificaciones a contratos de promesa de compraventa:** El contrato de Promesa de Compraventa podrá modificarse a partir de su firma por medio de Otrosí hasta tres meses (3) meses antes de la firma de la escritura pública de compraventa correspondiente, Informando previamente al Gestor Constructor, las razones que motivan la modificación.
- e) **Escrituración:** La notaría que realice el proceso de escrituración será definida por **COMPENSAR y EL GESTOR CONSTRUCTOR** de acuerdo con el cronograma de entregas.
37. Realizar las demás gestiones que le deleguen el Consejo Directivo de COMPENSAR, el comité Directivo del proyecto, y/o las autoridades públicas competentes.
38. Financiar en la modalidad "*Financiación Oferentes*" en propiedad fiduciaria, el PROYECTO con cargo de restitución al FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL FOVIS, la suma de dinero que se defina una vez se cumplan los requisitos jurídicos y técnicos a cargo de EL CONSTRUCTOR, y acatando lo definido en el Decreto 1077 de 2015. Una vez en firme la aprobación que expida Consejo Directivo de Compensar, en la modalidad "*Financiación a Oferente*", COMPENSAR podrá desembolsar la suma autorizada siempre que el Constructor haya cumplido los requisitos que aquí se indican. Estos recursos tendrán destino exclusivo al Patrimonio Autónomo correspondiente, y deberán retornar en su totalidad al FOVIS, en la oportunidad que corresponda, incluidos los intereses causados desde el desembolso y hasta el reintegro efectivo, de conformidad con lo previsto en el decreto 1077 de 2015 o la norma que lo sustituya.
39. Presentar al Comité Directivo del Convenio los mecanismos de control para garantizar el cumplimiento en tiempo y calidad de los productos acordados como: costos por reprocesos en obra, mayor valor de equipos administrativos y de interventoría por ampliación de tiempos de obra por causas inherentes a la función del GESTOR CONSTRUCTOR, o por desacierto en las decisiones del Comité Directivo del Convenio, por razones de fuerza mayor o caso fortuito atribuibles a terceros. De igual manera presentar al Comité Directivo del Convenio la evaluación financiera por causa de errores o demoras en: Registro de instrumentos públicos, en suscripción de documentos, procesos de renuncia y postulación de subsidios de vivienda, en negación de créditos hipotecarios por perfilación deficiente, todo lo cual genere reprocesos por causas inherentes a la función de COMPENSAR, y que a su vez genere retraso en los abonos parciales o totales de los recursos FOVIS.
40. Coordinar la pauta publicitaria, en medios digitales, escritos y visuales hasta la obtención de la promoción y venta de la totalidad de los inmuebles del proyecto dentro de los plazos fijados. En este sentido deberá gestionar los permisos, autorizaciones y demás aspectos legales o normativos que mantengan indemne a las partes, evitando pago de multas o sanciones.
41. Compensar como supervisor del contrato de Interventoría, deberá gestionar de manera oportuna los certificados de existencia y habitabilidad de los inmuebles del proyecto, en coordinación con el GESTOR CONSTRUCTOR.
42. Cobrar a los compradores o propietarios, la porción del impuesto predial correspondiente a la vigencia fiscal de la entrega, el cual el GESTOR **CONSTRUCTOR** efectivamente ha pagado; lo anterior bajo el entendido que, los inmuebles se entregan saneados por este concepto hasta la fecha de entrega física y legal del inmueble.

43. Canalizar las solicitudes de posventa de los compradores ó las administraciones y remitirlas para el trámite respectivo al **GESTOR CONSTRUCTOR**, velando por el cumplimiento en los tiempos y calidades de respuesta y atención.
44. Entregar a más tardar un (1) mes antes de cada fase de legalización las minutas de cartas de instrucciones, promesa de compraventa, escritura de compraventa, otro si modificatorio a carta de instrucciones y promesas de compraventa, cesiones de derechos y demás documentos jurídicos.
45. Gestionar que las devoluciones de dineros por desistimientos se radiquen en la Fiduciaria en un tiempo no mayor a quince (15) días hábiles contados a partir de la cancelación del encargo por parte de la fiduciaria. Por lo que COMPENSAR deberá adjuntar a la comunicación de desistimiento todos los documentos requeridos por la Fiduciaria para tal fin.
46. Las demás que le delegue el Comité Directivo de este convenio.

6.2 COMPROMISOS DEL GESTOR CONSTRUCTOR:

- a) Coordinar la definición de una política contable para el proyecto.
 - b) Contar con el supervisor técnico independiente que dispone la ley 1796 de 2016, en cuanto fuere aplicable, o de conformidad con la costumbre del sector.
 - c) Documentar y hacer seguimiento a las decisiones tomadas en las reuniones de los comités, mediante las actas respectivas y su envío oportuno a las instancias respectivas, y garantizar su archivo ordenado para consulta de las partes o de las autoridades competentes.
 - d) Coordinar y agendar la organización y desarrollo de los distintos grupos de trabajo: Comités de Obra, Comités Paritarios de Salud Ocupacional, y elaborar y legalizar sus respectivas actas.
1. Construir las obras de conformidad con los diseños aprobados en la licencia de construcción, por sí o a través de un administrador o constructor delegado y contra los gastos indirectos del proyecto, pero manteniendo la responsabilidad frente a **COMPENSAR** y frente a los usuarios por la posventa.
 2. Contar con un plan de gestión de la calidad adecuada, y entregarlo a la interventoría previo al inicio de las obras.
 3. Emplear las mejores prácticas de construcción, generalmente aceptadas en Colombia.
 4. Garantizar el acceso de personas en condición de movilidad reducida tanto a las viviendas construidas como a todas las zonas comunes que componen el proyecto cumpliendo con las normas técnicas existentes para tal fin.
 5. Asegurarse y asegurar al Proyecto contra los riesgos inherentes a la construcción.
 6. Garantizar la entrega de los planes récord (as-built) del proyecto en formato DWG y PDF, y entregar copia de ellos a la interventoría y a la administración de la copropiedad.
 7. Cumplir y hacer cumplir las recomendaciones técnicas de la Interventoría y la Supervisión técnica del proyecto.
 8. Cumplir con la posventa en términos de claridad, calidad y oportunidad, por sí o por su delegado, contando con un profesional idóneo y con experiencia para la realización y el seguimiento de éstas, así como con experiencia en el manejo de cliente.

9. Realizar el control presupuestal del proyecto (costos directos e indirectos), de manera mensual que compile el estado y los cambios del Proyecto a presentar en el Comité de Dirección.
10. Coordinar la definición de una política contable para el proyecto.
11. Apoyar a la Interventoría y a la Supervisión Técnica independiente en el cumplimiento de sus funciones y deberes, incluyendo lo expuesto en la ley 1796 de 2016, en cuanto fuere aplicable, o de conformidad con la costumbre del sector.
12. Documentar y hacer seguimiento a las decisiones tomadas en las reuniones de los comités y Juntas, en actas junto su distribución oportuna a las instancias respectivas y garantizar su archivo ordenado para consulta.
13. Coordinar y agendar la organización y desarrollo de los distintos grupos de trabajo: Comités de Obra, Comités de Salud Ocupacional e Higiene en el trabajo, Comités con Contratistas y elaborar, Comités de Compras y contratos, y legalizar sus respectivas actas.
14. Ejercer la Gerencia Integral del Proyecto, así como: gestionar los aspectos inherentes a la organización, planeamiento, financiación, licenciamiento, ejecución, seguimiento, control, consolidación y liquidación del proyecto.
15. Elaborar presupuesto del proyecto y las proyecciones financieras y mantener estas últimas actualizadas, de modo que se adviertan, provean y ajusten las cifras del presupuesto y que estas mantengan razonabilidad, confiabilidad y reflejen la realidad económica del país.
16. Presentar los estudios requeridos para el desarrollo y ejecución del proyecto, tales como estudio de suelos, topográficos, estructural, diseños y planos urbanísticos, arquitectónicos, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y constructivos, diseños hidrosanitarios, de gas y energía.
17. Adoptar mecanismos para la prevención y gestión del riesgo inherentes al proyecto y la prevención de actos ilícitos de terceros, como lavado de activos, fraudes, prácticas restrictivas de la libre competencia, violación de las normas laborales, evasión o elusión de aportes a la seguridad social y la destinación indebida de los recursos FOVIS.
18. Adoptar todas las demás decisiones a que haya lugar, en el marco de las funciones y responsabilidades de la Gerencia Integral.
19. Presentar informes periódicos al Comité Directivo del Convenio, con la periodicidad y contenido que este señale.
20. Revisar y aprobar el material publicitario realizado por el equipo de **COMPENSAR** con una antelación mínima de cinco (5) días previos a su publicación en los diferentes medios de comunicación y siempre y cuando cuente con al menos tres (3) días hábiles para hacerlo.
21. Instruir de manera irrevocable al Fiduciario del Patrimonio Autónomo constituido para el efecto, para que sustituya en **COMPENSAR** la calidad de Fideicomitente Gestor, en caso de incumplimiento del **GESTOR CONSTRUCTOR** en la ejecución del proyecto programado a la obligación de reembolso de los recursos FOVIS

destinados a este Proyecto, o de sus intereses, en cualquier cantidad. Esta sustitución contractual deberá operar con la sola manifestación que haga **COMPENSAR** a la Fiduciaria denunciando el incumplimiento; todo ello sin perjuicio de los derechos patrimoniales que le correspondan al **GESTOR CONSTRUCTOR**, los cuales se pagarán una vez concluido el Proyecto.

22. Otorgar a **COMPENSAR** las garantías que las partes acuerden para respaldo de las obligaciones financieras contraídas con el FOVIS, esto es pagaré con carta de instrucciones y pólizas, éstas últimas a cargo de los recursos del Proyecto.
23. Emitir autorización irrevocable al Fiduciario del Patrimonio autónomo que se constituya al efecto, para devolver a **COMPENSAR**, dentro de los plazos a la modalidad autorizada por el Consejo Directivo, la totalidad de los recursos FOVIS que le fueren desembolsados por este convenio, incluido el incremento del IPC desde su desembolso y hasta el pago efectivo.
24. Asumir la responsabilidad que le corresponde en calidad de Constructor responsable y/o asegurarse que cada contratista la asuma, de conformidad con la licencia de construcción para el desarrollo del PROYECTO.
25. Elaborar y presentar para aprobación de las partes la programación del proyecto, incluyendo el programa de ejecución de obra, así como el de pasos previos, trámites, licenciamientos, propiedad horizontal, servicios públicos y todo lo relacionado con los aspectos técnicos, constructivos y legales.
26. Adelantar la contratación derivada del ejercicio de la construcción asegurándose de cumplir con la normativa establecida en el territorio Colombiano para tal fin asegurándose de suscribir contratos u órdenes de servicio que garanticen el pago de parafiscales a los trabajadores de la obra cumpliendo con afiliaciones a ARL; así mismo asegurar pólizas de calidad, cumplimiento, buen manejo de anticipos, estabilidad y las que considere pertinente dentro del ejercicio del sector de la construcción.
27. Asegurar la correcta y oportuna liquidación de los contratos de obra suscritos para el desarrollo propio del proyecto.
28. Establecer un cronograma de la totalidad de los trámites que demanda la ejecución del proyecto desde la compra del (los) lote (s) hasta la entrega de las unidades de vivienda individuales y demás obligaciones que le asistan como **GESTOR CONSTRUCTOR**. Este cronograma deberá ser presentado al **COMITÉ DIRECTIVO DEL CONVENIO** para su aprobación.
29. En cumplimiento de lo anterior, **INGEURBE** deberá informar periódicamente y conforme a las solicitudes que se realicen en el Comité Directivo del proyecto, los avances referentes a dichos trámites ante las diferentes entidades y autoridades.
30. Entregar a la interventoría toda la información concerniente a los contratos para su seguimiento y control.
31. Aceptar el Interventor y el Supervisor Técnico contratados para y por el proyecto y trabajar en conjunto con ellos para el buen desarrollo del proyecto.

32. Instruir a la Fiduciaria para que sea a través de esta que se realicen los pagos de la Interventoría.
33. No realizar cambios a los diseños o especificaciones de las unidades ofrecidas, ni darlos por aprobados sin la revisión particular de **COMPENSAR**, para lo cual existen dos escenarios: para cambios que no afectan especificaciones o presupuesto: serán aprobados por el Comité de Obra, para aquellos que afectan especificaciones, presupuesto, tiempos de entrega o información comercial entregada a clientes, serán aprobados por el Comité Directivo del Convenio. No obstante, los cambios que se realicen a los diseños y especificaciones de las unidades del proyecto y para los cuales sea necesaria la notificación y/o aprobación de la entidad otorgante de la Licencia de Construcción correspondiente, deberán ser tramitados para su debida revisión y aprobación de manera oportuna, por lo tanto, los cambios que se efectúen se notificarán a los clientes cuando se cuente con la aprobación pertinente.
34. Responder por los errores, omisiones, defectos, cambios o pendientes de obra, que no se ajusten a los diseños, especificaciones, o cambios de obra aprobados por todas las partes.
35. Emplear los materiales definidos en el diseño del producto, procesos y técnicas constructivas para desarrollar el proyecto dentro del marco normativo vigente y con los estándares de calidad adecuados.
36. Acoger las recomendaciones que los especialistas de suelos, estructuras e Interventoría emitan en sus estudios, diseños o procesos de acompañamiento.
37. Realizar la adecuada inspección y prospección de suelos que garantice la estabilidad del proyecto de acuerdo con su experiencia y pericia, y con base en los estudios de suelos reglamentarios y más allá de ellos si las características del terreno y la información inicial así lo requieren.
38. Adelantar todas las gestiones y coordinaciones técnicas, urbanísticas y ambientales que el proyecto requiera para su desarrollo, incluyendo trámites ante Curaduría, Servicios públicos, Catastro, Hacienda, Movilidad y Vías, obras públicas, CAR y demás entidades y coordinaciones requeridas para el buen desarrollo del proyecto.
39. Instruir a la Fiduciaria para la entrega de reportes e información oportuna a **COMPENSAR**, para la gestión de cartera y seguimiento en las labores de comercialización.
40. Presentar el presupuesto financiero del proyecto a Comité Directivo del Convenio en el cual se plasmará el cronograma de firma de promesas y escrituras de compraventa y el cronograma de entregas.
41. Participar en los Comités establecidos con los miembros designados para tal fin.
42. Suscribir previa entrega de los formatos aprobados por Compensar la carta de instrucciones, la promesa de compraventa, otros si modificadorios, y cesiones de derechos ocho (8) días hábiles a partir del recibido del documento y en los casos de las escrituras de compraventa, cinco (5) días hábiles a partir del recibido incluyendo los avales para las entidades financieras que lo requieran, siempre y cuando sean presentados para aprobación o firma con al menos cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha límite.
43. Comparecer en las escrituras de compraventa en su calidad de constructor y desarrollador del proyecto con el fin de responder por el saneamiento técnico y legal del inmueble a transferir.

44. El **GESTOR CONSTRUCTOR**, adelantará la estructuración y aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal, así como su respectiva protocolización y registro.
45. Garantizar que los documentos legales y técnicos del proyecto que se requieran tales como, Reglamentos de Propiedad Horizontal, licencias y sus modificaciones, permisos, autorizaciones y demás, se entreguen dos (2) meses antes de la fecha que se inician los trámites de legalización y ratificación de los créditos hipotecarios de los clientes con entidades financieras para el inicio de la escrituración prometida.
46. Realizar seguimiento al trámite de la vinculación del encargo fiduciario de preventa que realiza el **GESTOR PROMOTOR**, para lo cual dispondrá de toda la información que solicite mediante comunicaciones escritas, correo electrónico o en Subcomité Comercial del Convenio.
47. Realizar seguimiento a la Fiduciaria en relación con el trámite de devolución de dineros por desistimiento.
48. Enviar a trámites y legalización de **COMPENSAR** el acta de entrega del inmueble a más tardar al quinto (5) día hábil siguiente de la entrega junto con el certificado de existencia y habitabilidad correspondiente en los casos que se requiera. El **GESTOR CONSTRUCTOR** manifiesta que reconoce y acepta que el envío posterior de este requisito afecta al proceso de cobro de créditos y subsidios por parte de **COMPENSAR** ante las diferentes entidades, es decir afecta el flujo de caja del proyecto.
49. Permitir visitas de carácter técnico al proyecto por parte de **COMPENSAR**.
50. Suministrar la información técnica y legal del proyecto para la elaboración del Manual del usuario por parte de **Compensar**.
51. Realizar la entrega real y material de los inmuebles del proyecto, previa coordinación de la misma con el equipo técnico, de trámites y legalización de **COMPENSAR**, cuando se cumpla las siguientes condiciones: i) Que el **GESTOR CONSTRUCTOR** haya recibido de **COMPENSAR** el certificado de PAZ Y SALVO por todo concepto, es decir que el cliente haya pagado la totalidad de la cuota inicial, así mismo se haya efectuado el desembolso del monto del crédito aprobado al comprador, ii) Que **COMPENSAR** garantice que el Subsidio Familiar de Vivienda, está vigente y que no se requieren tramites adicionales, garantizando el, desembolso del mismo.
52. Disponer del recurso humano y técnico necesario para el proceso de entregas.
53. Ejercer o contratar la administración provisional de la(s) propiedad(es) horizontal(es) resultantes de la construcción del Proyecto, de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.
54. Convocar y llevar a cabo la primera sesión de la Asamblea de Copropietarios y proceder a la entrega de los bienes comunes a los miembros de la copropiedad o a quien ésta designe.
55. En el evento que se presenten dilaciones en los trámites de legalización de encargos fiduciarios, aplicación de dineros, devolución por recursos por concepto de desistimientos, otorgamiento de poderes fiduciarios que superen los tiempos estipulados en el presente Convenio, El **GESTOR CONSTRUCTOR** adelantará las gestiones pertinentes ante la Fiduciaria en su calidad de Fideicomitente.
56. Gestionar ante la Fiduciaria los poderes que se requieran para la legalización de los negocios, esto es para la firma de las escrituras públicas de compraventa correspondientes, en caso de ser necesario.

57. Adelantar el trámite de devolución del IVA constructor ante la DIAN, de conformidad con los certificados de tradición y libertad debidamente revisados y recibidos de parte del GESTOR PROMOTOR.
58. Realizar la entrega real y material de las cesiones públicas del urbanismo del proyecto a las entidades y autoridades municipales que corresponda.
59. Las demás que le delegue el Comité Directivo de este convenio.

6.3 OBLIGACIONES CONJUNTAS DE LAS PARTES EN DESARROLLO DE ESTE CONVENIO:

1. **COMPENSAR Y EL GESTOR CONSTRUCTOR** se obligan a suministrar todos los recursos necesarios para que se puedan cumplir con los actos y contratos que se prevén para el cumplimiento de este convenio en las proporciones a las fuentes acordadas.
2. **COMPENSAR Y EL GESTOR CONSTRUCTOR** se obligan a garantizar los créditos que se obtengan para financiar la construcción y financiación del Proyecto objeto de este convenio

PARÁGRAFO PRIMERO: MECANISMO DE APROBACIÓN DE COSTO DEL PROYECTO: Sin perjuicio de la autonomía de cada parte en el desarrollo de las actividades a su cargo, LAS PARTES fijan los siguientes niveles de aprobación para el desembolso de los costos directos e indirectos del proyecto:

- a) **COSTOS DIRECTOS:** Estos deberán ser tramitados y aprobados exclusivamente por el GESTOR CONSTRUCTOR y el Interventor del proyecto, según necesidad y flujo de caja correspondiente.
- b) **COSTOS INDIRECTOS:** Estos deberán ser aprobados y tramitados exclusivamente por el Gerente del Proyecto y el Gerente Técnico de COMPENSAR, dadas las necesidades propias del proyecto y el flujo de caja correspondiente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Es entendido por LAS PARTES que COMPENSAR podrá adelantar los trámites indicados en el numeral 6.1 del presente convenio una vez INGEURBE haga entrega de la totalidad de la documentación requerida para tal fin, por lo tanto, será INGEURBE el responsable de la gestión de dichos documentos para proceder con el compromiso adquirido por COMPENSAR, no obstante, INGEURBE realizará la entrega de los documentos conforme al formato de "listado de documentos" que se formalizará en la reunión del Comité Directivo en el cual se elabore el Plan de Trabajo del proyecto y el cual hará parte integral del presente convenio.

PARÁGRAFO TERCERO. USO DE IMAGEN CORPORATIVA. COMPENSAR se entiende autorizado con la firma de este documento, a emplear los medios promocionales a su alcance, para promover las ventas del proyecto y a utilizar en ello la marca o imagen comercial del GESTOR CONSTRUCTOR en igualdad de proporciones a la imagen de COMPENSAR. Para tal fin el GESTOR CONSTRUCTOR entregará oportunamente la información correspondiente a su imagen corporativa y COMPENSAR realizará la promoción del proyecto en todos los medios de comunicación internos, incluidos su revista institucional, revistas especializadas, afiches promocionales, y carteleras, según su criterio. Igualmente incluirá para la promoción del proyecto los medios externos requeridos para el efectivo cumplimiento de los objetivos trazados tales como vallas, volantes, pendones y folletos. COMPENSAR no estará obligado a promover las ventas por medios masivos como prensa, televisión ni radio, pero tampoco se descarta dichas opciones.

PARAGRAFO CUARTO: MANEJO DE DESISTIMIENTOS. Las partes acuerdan que, en el evento en que se presenten desistimientos por parte de los clientes, sin justa causa en las diferentes etapas de la negociación, COMPENSAR e

INGEURBE analizarán y definirán la viabilidad y pertinencia del cobro de arras, o clausula penal si la hubiere y su porcentaje de sanción según el caso. Para tal efecto, **COMPENSAR** presentará en los respectivos comités un informe de desistidos en el que se mencione las unidades desistidas y su recomendación respecto del cobro o no de penalidad o arras. En caso de aplicar las arras o penalidad, la suma que se recaude será ingreso extraordinario del proyecto.

En todo caso las arras o penalidad aplicada, no deberá superar el diez por ciento (10%) del valor del inmueble, y estas se deberán generar a título de sanción a favor del FIDEICOMISO, por tanto, harán parte de los excedentes del mismo. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a disposición del cliente el remanente de los recursos si es el caso, el BENEFICIARIO CONDICIONADO será quien realice la notificación de los desistimientos a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO QUINTO. - MANEJO DE LA INFORMACIÓN RELACIONADA CON EL PROYECTO: Para

todos los efectos y en ejecución del presente convenio, **LAS PARTES** acuerdan que a la información relativa al proyecto se le dará el trato de información confidencial y a su vez a continuación se fijan los parámetros bajo los cuales se dará tratamiento a esta información y teniendo en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos y comercial del proyecto así:

1. **COMPENSAR** conforme a las atribuciones y roles establecidos en el presente convenio, será el único canal de comunicación con el Cliente en lo relacionado a la información del proyecto en situaciones tales como: i) Modificaciones a Licencias de Construcción que afecten o impliquen la separación de la unidad de vivienda, la suscripción de los documentos de vinculación al encargo fiduciario de preventas, la firma de la carta de instrucciones, la firma de los contratos de promesa de compraventa, otro si modificadorios si a ello hubiere lugar, respuesta a Derechos de Petición, y/o solicitudes propias del proceso de legalización de la venta; ii) Disponibilidad de unidades del proyecto, ii) publicidad, etc.
2. De acuerdo con lo anterior, **EL GESTOR CONSTRUCTOR** acepta desde ya, que toda la información del proyecto será tratada únicamente con el personal autorizado para el efecto por el comité directivo; por lo tanto, se compromete a limitar las comunicaciones a los fines inherentes del proyecto y por los medios autorizados por este comité. En todo caso, la información que se comunique deberá ser aquella que se encuentre debidamente soportada con las autorizaciones de las entidades competentes tales como: i) Curadurías o secretarías de Planeación, ii) Empresas de servicios públicos, etc.
3. **COMPENSAR**, en su calidad de **GESTOR PROMOTOR**, será quien comunique a la fuerza comercial que se defina para la promoción y comercialización del proyecto la información referente al proyecto previo a las indicaciones, políticas, y condiciones suministradas por el **GESTOR CONSTRUCTOR**.
4. **TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** Las partes manifiestan que los datos que se entregarán recíprocamente fueron obtenidos de manera leal y lícita conforme a la Ley 1581 de 2012, y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan y sus decretos reglamentarios. De igual manera, manifiestan que el tratamiento de datos que tendrá lugar con ocasión del presente convenio fue autorizado por los titulares de los datos o son permitidos por la Ley. Las partes actúan como terceros de buena fe frente a la información que le sea entregada por la otra parte. En caso de presentarse alguna queja, reclamo, sanción y/o indemnización por falta de legitimidad de alguna de las partes en cuanto al tratamiento de datos suministrados a las demás, estas asumirán toda la responsabilidad frente al titular del dato y las autoridades.

PARÁGRAFO: Las partes informan que sus datos serán recolectados para los fines del presente contrato y que tiene los derechos previstos en la Constitución Nacional y la Ley 1581 de 2012, especialmente los de conocer, actualizar o rectificar su información. Es facultativo responder preguntas sobre datos sensibles o sobre menores de edad. Con la firma del presente convenio, las partes autorizan de manera previa, expresa e informada para recolectar, recaudar,

almacenar, usar, circular, suprimir, procesar, compilar, intercambiar, tratar, actualizar y disponer de sus datos personales los cuales podrán ser incorporados en distintas bases o bancos de datos, o en repositorios electrónicos de todo tipo. Esta información es, y será utilizada en desarrollo del contrato y/o las funciones propias de las partes de forma directa o a través de terceros.

SÉPTIMA. - DESTINACION ESPECÍFICA. EL GESTOR CONSTRUCTOR declara que conoce y acepta que, por tratarse de apropiaciones legales de destinación específica, los recursos líquidos que COMPENSAR le desembolse por virtud de este convenio, solo podrán destinarse a la financiación del proyecto "PARQUE DE LAS AMÉRICAS", de acuerdo con el plano aprobado por la Secretaría de Planeación o la Curaduría según corresponda. Es prohibido el cambio de destinación total o parcial de estos recursos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Por disposición legal –Decreto 1077 de 2015–, COMPENSAR está facultada para realizar la auditoría financiero –contable al PROYECTO, de modo que se verifique la debida destinación e inversión de los recursos FOVIS al Proyecto. Al efecto, el GESTOR CONSTRUCTOR conoce y acepta que COMPENSAR podrá revocar el plazo pendiente y exigir la restitución de la totalidad de los recursos, sus intereses y los rendimientos financieros, en caso de comprobar indebida destinación de los recursos líquidos entregados por este Convenio. También podrá, por la misma causa, o por trámite concursal o por pérdidas operacionales superiores al treinta por ciento (30%) del capital en dos ejercicios consecutivos -insolvencia, cesación de pagos a proveedores, contratistas, subcontratistas o a trabajadores, negarse al desembolso total o parcial de los recursos, así se hubiere constituido la garantía fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO. COMPENSAR podrá declarar extinguido el plazo del crédito y solicitar el retorno de inmediato de los recursos FOVIS, cuando EL GESTOR CONSTRUCTOR adopte decisiones unilaterales que alteren el plan financiero del proyecto, o cuando tales decisiones sean funciones atribuidas a alguno de los comités de este convenio.

PARÁGRAFO TERCERO. - El GESTOR CONSTRUCTOR deberá instruir e informar a sus proveedores, particularmente al contador y al interventor del proyecto así éste esté contratado por COMPENSAR, acerca de la facultad de supervisión que ejerce COMPENSAR respecto de la destinación de los recursos FOVIS, de tal manera que presten su colaboración en la tarea de seguimiento contable y financiero al Proyecto y a estos recursos de naturaleza parafiscal.

OCTAVA. - PLAZO PARA REINTEGRO E INDEXACIÓN. En el contrato fiduciario, el GESTOR CONSTRUCTOR dará instrucción al Patrimonio Autónomo para reintegrar los recursos que efectivamente le entregue COMPENSAR, al término de hasta veinticuatro (24) meses para recursos de financiación oferente y/o de treinta y seis (36) meses para los recursos de adquisición del lote, de acuerdo a lo señalado precedentemente, contados desde la fecha del desembolso respectivo e indexados al IPC con corte al mes del reintegro efectivo.

NOVENA. - GARANTÍAS. El GESTOR CONSTRUCTOR deberá constituir las siguientes garantías para el desarrollo del presente convenio.

9.1) GARANTÍA FIDUCIARIA. Previo al desembolso de los recursos FOVIS, EL GESTOR CONSTRUCTOR deberá acreditar a COMPENSAR, que ha constituido fiducia mercantil irrevocable en la que: i) se traslade la propiedad fiduciaria del (los) predio (s) a desarrollar; ii) COMPENSAR tenga la calidad de **beneficiaria condicionada - acreedora-**, en garantía de retorno de los recursos FOVIS aportados y sus respectivos rendimientos e intereses; y, iii) se haya instruido de manera irrevocable a la Fiduciaria para que acepte la sustitución contractual de COMPENSAR y ceda a ésta los derechos fiduciarios del GESTOR CONSTRUCTOR, en la proporción que corresponda a su acreencia, con la sola manifestación de COMPENSAR emitida por el representante legal y certificada por su Contador General, en la que dé noticia a la Fiduciaria del incumplimiento a las fechas de retorno de los recursos FOVIS y sus rendimientos e intereses y/o al no cumplimiento en las fechas establecidas en la ejecución del proyecto. En el contrato el Fiduciario deberá emitir aceptación expresa de esta cesión, cuando reciba el requerimiento de COMPENSAR.

9.2) PAGARÉ. El **GESTOR CONSTRUCTOR** deberá entregar a **COMPENSAR**, en garantía del cumplimiento solidario de cualquiera de las obligaciones a su cargo, ya sea como Oferente del Proyecto, como deudor o codeudor de los recursos FOVIS y/o como constructor responsable, un pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones, debidamente autorizado por su Junta Directiva u órgano competente de su sociedad.

9.3) PÓLIZAS DE SEGUROS: El **GESTOR CONSTRUCTOR** deberá tramitar y obtener las siguientes pólizas, determinando como beneficiarios al **GESTOR CONSTRUCTOR** y a **COMPENSAR**: i) "Póliza de Todo Riesgo", o similar tal que ampare al **GESTOR CONSTRUCTOR** de siniestro de origen diverso en el proyecto, incluyendo causas naturales, equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más. Dicha póliza deberá contener el amparo de Responsabilidad Civil Extracontractual. En caso de que el Constructor tenga vigente una póliza de amparo de todo-riesgo en sus negocios, podrá aportarla y la misma se aceptará siempre que contenga los amparos mínimos aquí requeridos y que la aseguradora certifique: i) la inclusión del proyecto que se financia con este convenio dentro la cobertura de riesgo. La constitución de esta póliza será exigible para el desembolso de los recursos financiados por **COMPENSAR**.

No obstante, los beneficiarios de la póliza deberán ser: a) en primer lugar **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR** en calidad de Financiador del proyecto y hasta por el monto total de los recursos financiados más los intereses causados, y b) El Patrimonio Autónomo que para el efecto se constituya.

PARÁGRAFO. MODIFICACIÓN DEL PROYECTO. Durante los tres (3) primeros meses de vigencia de este convenio, se revisará el cumplimiento de las condiciones establecidas para el desarrollo del proyecto. En caso de tener que replantear las condiciones y modificar el proyecto, estas serán objeto nuevamente a las aprobaciones de la modificación por el **CONSEJO DIRECTIVO DEL CONVENIO**, y validadas ante el Consejo Directivo de **Compensar**, cuando ello corresponda.

DÉCIMA. - DERECHOS DE LAS PARTES. Por virtud de este Convenio de Colaboración, **LAS PARTES** adquieren como derecho económico principal, el de participar patrimonialmente en la totalidad del remanente neto del proyecto de Vivienda, en la siguiente proporción:

- A. **COMPENSAR** tendrá derecho al pago del cuatro punto siete por ciento (4.7%) del valor de las ventas realmente ejecutadas y legalizadas, a título de beneficio, en compensación del módulo comercial que deberá realizar **COMPENSAR**. Este pago es un gasto del proyecto.
- B. **INGEURBE** tendrá derecho al pago del seis punto tres por ciento (6.3%) del valor de las ventas realmente ejecutadas y legalizadas por **COMPENSAR**, a título de beneficio, por gestión de gerencia y construcción.
- C. Le corresponde a la Caja de Compensación Familiar **COMPENSAR**, como gestor promotor, el cincuenta por ciento (50%) del remanente neto del Proyecto;
- D. Le corresponde a **INGEURBE**, en su calidad de **GESTOR CONSTRUCTOR**, el cincuenta por ciento (50%) del remanente neto del Proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO. Remanente neto es el beneficio financiero neto del proyecto, es decir, el resultado positivo que se obtenga de restar al total de ingresos y rendimientos financieros del proyecto, el total de costos y gastos del proyecto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estos derechos solo podrán alterarse mediante modificación escrita a este Convenio por parte de quienes los suscribieron. Ninguna parte podrá ceder estos derechos, mientras no se liquide el presente convenio, salvo que cuente con la autorización expresa y escrita de la otra parte.

DÉCIMA PRIMERA. - DURACIÓN. La duración del presente convenio será de sesenta (60) meses a partir de la suscripción del mismo; sin embargo, para efectos del retorno de los recursos FOVIS, la vigencia será de veinticuatro

(24) meses desde la fecha del desembolso de los recursos destinados a la construcción, o de 36 meses para los recursos destinados a adquisición del predio. El plazo para retorno de los recursos FOVIS podrá ampliarse en las condiciones de ley, previa aprobación del Consejo Directivo del Convenio y el trámite de autorización ante los Entes correspondientes por parte de Compensar. |||

PARÁGRAFO: Los plazos indicados en la presente cláusula para el retorno de los recursos se computarán a partir del momento de los desembolsos efectivos de recursos destinados para cada fin, previo cumplimiento de los requisitos jurídicos y técnicos por parte de INGEURBE, y a partir de la aprobación del proyecto por parte del Consejo Directivo de **COMPENSAR**.

DÉCIMA SEGUNDA. - SUPERVISORES DEL CONVENIO: La verificación y seguimiento a lo pactado en el presente convenio estará a cargo de **CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ**, Gerente de Subsidios y Vivienda – administrativo – o su delegado, y **MAYCOL FERNEY SUAREZ FRANCO** Gerente Técnico de Vivienda como – Supervisor técnico-, o su delegado, en aspectos inherentes a la construcción, o quienes hagan sus veces, y cumplirán las funciones previstas en la política de contratación de **COMPENSAR**. El supervisor administrativo deberá cumplir las indicaciones que sean del caso y asegurarse de la ejecución integral y de la liquidación del convenio. Por parte de **INGEURBE S.A.S.**, la supervisión del convenio recae en su representante legal, quien la podrá ejercer directamente o por su delegado.

DÉCIMA TERCERA. - LIQUIDACIÓN ANTICIPADA: No obstante, el término previsto en este documento este convenio terminará, de manera unilateral y anticipada, cuando ocurra uno cualquiera de los siguientes hechos: **a)** Disolución o liquidación de cualquiera de **LAS PARTES**; **b)** Comprobada la indebida destinación de los recursos FOVIS por parte del Constructor; **c)** Por el mutuo acuerdo entre **LAS PARTES**; **d)** Por disposición de autoridad competente. Para este literal, son autoridades competentes el Consejo Directivo de Compensar y/o la Superintendencia del Subsidio Familiar y el Comité Directivo de este convenio. Declarada la terminación anticipada se procederá a la liquidación del convenio y a la extinción del plazo pendiente para retorno de los recursos FOVIS, de lo cual se dará traslado al **GESTOR CONSTRUCTOR** para su derecho de defensa, y a la Fiduciaria para que realice la cesión de los derechos fiduciarios a favor de Compensar; **e)** Por la imposibilidad por parte de INGEURBE en obtener los requisitos jurídicos y técnicos contemplados en la cláusula tercera del presente convenio.

DÉCIMA CUARTA. - MÉRITO EJECUTIVO: El original de este convenio, acompañado de la prueba de giro o traslado de recursos FOVIS al PATRIMONIO y la declaración de extinción del plazo por parte de **COMPENSAR**, presta mérito ejecutivo para el cumplimiento judicial de la obligación de retorno al Fondo de Vivienda de Interés Social que administra **COMPENSAR**, del capital y sus respectivos intereses, de conformidad con las disposiciones del Código de Procedimiento Civil Colombiano. En caso de preferirlo así, **COMPENSAR** podrá demandar ejecutivamente la sustitución de la posición contractual en el fideicomiso que se constituya al efecto, como una obligación de hacer a cargo del **GESTOR CONSTRUCTOR**.

DÉCIMA QUINTA- CONFIDENCIALIDAD. LAS PARTES se abstendrán de divulgar información de carácter confidencial que intercambien con ocasión del presente convenio. Por lo tanto, tomarán todas las medidas necesarias para que información que ellas estimen reservada, no llegue a terceros no autorizados, y se obligan a no utilizarla para algún objeto diferente al de adelantar las tareas que se deriven directamente del cumplimiento del presente convenio.

DÉCIMA SEXTA. - ANEXOS: Harán parte integral del presente convenio: **i)** Certificado de existencia y representación legal de **LAS PARTES**; **ii)** Presentación a la Junta de Vivienda de **COMPENSAR** para la ejecución del proyecto ; **iii)** Factibilidad del proyecto; **iv)** Procedimiento de atención de post ventas, **v)** Listado de documentos requeridos para los trámites de inscripción del proyecto ante las diferentes entidades, **vi)** Cronograma de Trámites y todos aquellos documentos que resulten del Plan de Trabajo que se determine, **vii)** Plan Parcial Triángulo Bavaria y su modificación. **viii)** Presupuesto general de obra y flujo de caja para desembolso de recursos.

DÉCIMA SÉPTIMA- COMPROMISORIA. - Toda controversia será sometida a arreglo directo entre **LAS PARTES**; pero, si transcurridos treinta (30) días calendario sin solución, el conflicto deberá someterse a la consideración de un árbitro de la Cámara de Comercio de Bogotá, quien fallará en derecho conforme con las reglas sobre la materia. Este compromiso no opera para el cobro ejecutivo de la obligación.

DÉCIMA OCTAVA- NATURALEZA DEL CONVENIO Y EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL: El presente acuerdo se regirá por las normas del derecho privado. Entre los trabajadores y delegados de una parte y la otra parte, no existirá relación laboral. Cada parte será responsable de las relaciones laborales para con sus empleados, y no existirán obligaciones laborales solidarias.

PARÁGRAFO. CONDICIÓN ESPECIAL. Teniendo en cuenta que **COMPENSAR** es una Caja de Compensación Familiar sometida a control y vigilancia del Estado, en el evento en que éste modifique las leyes y decretos reglamentarios que rigen el funcionamiento de las Cajas, o la Superintendencia del Subsídío Familiar u otra autoridad competente dicte normas que las afecten o adopte decisiones que incidan en la ejecución del presente convenio, el **GESTOR CONSTRUCTOR** se obliga a sujetarse a las nuevas disposiciones y requisitos que se establezcan, incluyendo la rescisión o terminación del contrato, si a ello hubiere lugar, todo ello sin menoscabo de los derechos legítimos del **GESTOR CONSTRUCTOR**.

DÉCIMA NOVENA. - CESIÓN DEL ACUERDO. Ninguna de las partes podrá ceder en todo o en parte el presente acuerdo, salvo autorización previa, expresa y escrita de la otra.

VIGÉSIMA. - DECLARACIONES. LAS PARTES manifiestan que no se encuentran incurso en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad ni en conflicto de intereses que les impida suscribir ni ejecutar el presente convenio, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 789 de 2002.

VIGÉSIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN PARA CONSULTA EN LISTAS Y BASES DE DATOS. EL GESTOR CONSTRUCTOR, con la suscripción del presente convenio, autoriza de forma irrevocable a **COMPENSAR** o, a quien éste designe, para que realice la verificación en listas y bases de datos de carácter público tanto nacionales como internacionales relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo, buscados por la justicia y en las demás que informen sobre la vinculación de personas con actividades ilícitas de cualquier tipo.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - INDEMNIDAD. INGEURBE mantendrá indemne a **COMPENSAR** de toda reclamación, demanda, requerimiento, procedimiento judicial o administrativo, civil, comercial, tributario, laboral, denuncia penal o de cualquier otra índole, que surja por parte de terceras personas directa o indirectamente, o en relación con la ejecución y construcción del Proyecto, o que tenga relación directa con actos u omisiones judicialmente, fiscales, legales o administrativas imputables al **GESTOR CONSTRUCTOR**. Sin embargo, esta indemnidad se mantendrá siempre y cuando el origen de la situación que se presente no provenga de hechos atribuibles a **COMPENSAR**. En tal virtud, el **GESTOR CONSTRUCTOR** reembolsará a **COMPENSAR** toda suma de dinero que ésta deba pagar por orden judicial ejecutoriada a título de indemnización a terceros, por actos de responsabilidad exclusiva del **GESTOR CONSTRUCTOR**. Por su parte, **COMPENSAR** mantendrá indemne a **INGEURBE** respecto de la comercialización de los inmuebles objeto del presente convenio y que hacen parte del proyecto "PARQUE DE LAS AMÉRICAS". Sin embargo, esta indemnidad se mantendrá siempre y cuando el origen de la situación que se presente frente a la comercialización del proyecto no provenga de hechos atribuibles al **GESTOR CONSTRUCTOR**. A manera de ejemplo, sería responsabilidad ajena a **COMPENSAR**, que el **GESTOR CONSTRUCTOR** realice cambios en las especificaciones, materiales o cualquier otro aspecto que deba conocer y aprobar previamente el Comité de Cambios de **COMPENSAR** y que no sean previamente informados a ésta por el **CONSTRUCTOR**, o que, habiendo sido informados, detectados o denunciados dichos, no fuesen expresamente aprobados por **COMPENSAR**, así mismo y a manera de ejemplo, sería responsabilidad de **COMPENSAR**, que un prometiente comprador o comprador final, que se quejara ante

cualquier entidad de control, por hechos atribuibles a la comercialización y que su origen no sea la información acordada por las partes.

VIGÉSIMA TERCERA. - ASPECTOS NO PREVISTOS Y ADICIONES DE LA OPERACIÓN. LAS PARTES podrán, mediante acta suscrita por el Supervisor Administrativo y el Representante legal de INGEURBE S.A.S. aclarar y/o complementar aspectos de la operación que no se hayan previsto en este documento y que no alteren su objeto ni el monto ni las condiciones del crédito FOVIS. No podrán suprimirse aspectos previstos taxativamente en este documento y toda modificación deberá hacerse por escrito.

VIGÉSIMA CUARTA. - DOMICILIO. Para todos los efectos, se tendrá como domicilio del convenio, la ciudad de Bogotá D.C. Las comunicaciones deberán ser enviadas a:

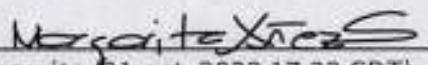
INGEURBE S.A.S. JUAN CAMILO GONZÁLEZ V.: Dirección: Calle 72 No. 7 – 64 Piso 2 jgonzalez@ingeurbe.com, jgarcia@ingeurbe.com	CCF COMPENSAR: CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ Avenida 68 No. 49- A 47 Bogotá vivcarodriguez@compensar.com
---	--

VIGÉSIMA QUINTA. - LEGALIZACIÓN. Este convenio se perfecciona con la firma de LAS PARTES. Para el desembolso de cualquier suma de los recursos FOVIS se requiere, además de la aprobación por parte del CONSEJO DIRECTIVO, que se hayan aprobado por COMPENSAR las garantías 9.1), 9.2), y 9.3) previstas en la Cláusula Novena de este convenio.

En constancia este documento se firma por medio virtual, fijando como fecha de firma el diez (10) de octubre de 2022, así:

Por COMPENSAR
Gestor Promotor

Por INGEURBE S.A.S.
Gestor Constructor/Aportante

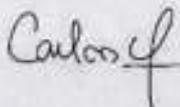

Margarita Añez Sampedro (21 oct. 2022 17:22 CDT)


Juan Camilo González V. (20 oct. 2022 15:14 CDT)

MARGARITA AÑEZ SAMPEDRO
Directora U. Bienestar / Representante legal (S)
NIT 860.066.942-7

JUAN CAMILO GONZÁLEZ V. 
Representante Legal 
NIT 860.524.118-1

SUPERVISORES DEL CONVENIO POR COMPENSAR:



CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ -Administrativo
Líder Otorgar Subsidio y Vivienda



MAYCOL FERNEY SUÁREZ FRANCO - Técnico
Gerente técnico de Vivienda

Elaboró: PSI/gejm 
Aprobó Supervisores



Anexo I

PROCEDIMIENTO ATENCIÓN DE POSVENTA

1. El GESTOR CONSTRUCTOR, en lo referente a arquitectura y tecnología, deberá capacitar al personal de ventas (propio o de Compensar) antes del lanzamiento comercial de cada proyecto y deberá generar un listado de "preguntas frecuentes" para estudio y consulta de los involucrados en el proceso comercial (incluidos los clientes).
2. El GESTOR CONSTRUCTOR deberá entregar el presupuesto de posventas a Compensar, el cual debe contemplarse para un tiempo mínimo de 12 meses a partir de la última entrega de vivienda que haga parte de cada etapa del Proyecto. El presupuesto debe contener como mínimo los siguientes ítems:
 - a. Costo del fisuramiento por inmueble.
 - b. Costo del fisuramiento de zonas comunes.
 - c. Costo por humedades y filtraciones.
 - d. Costo de insumos mínimos y herramientas menores.
 - e. Costo mensual de la caja menor para posventas.
 - f. Costo de nómina. Dentro de la discriminación de la nómina, con cargo al proyecto destinada a atender los procesos de posventas se debe considerar un profesional con el siguiente perfil mínimo:
 - i. Arquitecto (a) o Ingeniero (a) Civil
 - ii. Experiencia general de 3 años
 - iii. Experiencia específica en posventas.
 - iv. Competencia demostrada en:
 - 1.) Orientación al cliente
 - 2.) Comunicación efectiva
 - 3.) Planeación de objetivos
 - 4.) Trabajo bajo presión
 - 5.) Orientación al logro
 - g. El constructor deberá ejecutar una verificación de los inmuebles antes de la entrega de los mismos.
3. El constructor deberá socializar el Informe de la pre-entrega indicando actividades con retrasos para así tomar medidas al respecto con proveedores y contratistas, y la interventoría la cual deberá conjuntamente con el constructor plantear los planes de acción necesarios. Se debe realizar un mes antes de la entrega de cada inmueble y se deben liberar las observaciones dejadas en la verificación. La socialización se realizará en comité de obra.
4. Después de las entregas de los inmuebles, las solicitudes de posventa deberán ser radicadas y solicitadas

directamente al constructor responsable, sin embargo, en Compensar se dejará un formato dado el caso que se requiera. El formato debe tener los siguientes datos como mínimo:

- a. Nombre del Proyecto y etapa.
 - b. Número del inmueble.
 - c. Número del interior.
 - d. Nombre del propietario y de quien realiza la solicitud.
 - e. Teléfonos de contacto.
 - f. Fecha primera revisión.
 - g. Fecha de ejecución.
 - h. Firma del recibido a satisfacción.
5. Dado que la solicitud se radicará por correo electrónico o página web en Compensar, el encargado de atención al cliente inmobiliario lo enviará al constructor responsable en un período máximo de un día después de haberlo recibido.
6. El constructor tiene la obligación de contactar al cliente para atender su solicitud, desde la fecha de entrega, hasta un año por acabados y 10 años por estabilidad de obra. En cualquiera de los casos se efectuará una visita que permitirá evaluar técnicamente en sitio la solicitud del cliente.
7. Todas y cada una de las solicitudes realizadas por los clientes deberán ser atendidas administrativamente por el constructor, bajo el marco legal vigente. La atención contemplará una visita técnica y una respuesta afirmativa o negativa, para la primera se firmará el recibido a satisfacción de las actividades ejecutadas, y para la segunda, se enviará una comunicación dando respuesta a la solicitud con copia al encargado de atención al cliente inmobiliario de Compensar, cargando además los soportes de visita y atención en el aplicativo SINCO, al cual se dará acceso a las personas que el constructor designe para este apartado.
8. Durante la ejecución de posventas, el constructor deberá entregar un informe de las observaciones de entrega que han sido registradas en el acta de entrega y un informe de posventas. Para cada caso el constructor deberá incluir en sus informes la siguiente información:
- a. Total de observaciones de entrega inmuebles/total de inmuebles entregados.
 - b. Total de posventas solicitadas/total de inmuebles entregados.
 - c. Total de posventas solicitadas/causas que originó la posventa.
 - d. Medición del tiempo que se demoran en la atención (efectividad en la atención).
 - e. Tiempo que se demoran en cerrar una solicitud posventa.
 - f. Los informes deberán ir con los indicadores que se fijen para el seguimiento del proyecto.
9. Para el proceso de fisuramiento, el constructor atenderá por una sola vez las solicitudes que sean radicadas en el transcurso de 10 a 12 meses luego de entrega del inmueble, el fisuramiento que esté relacionado directamente por estabilidad de obra será atendido dentro de la cobertura legal vigente, se recomienda en el Manual del Usuario, no adelantar acabados en el primer año, en virtud que se responde por fisuramiento de carácter estructural y en acabados.
10. En cuanto a las garantías de zonas comunes, estas deberán ser atendidas dentro del marco legal vigente y las coberturas estipuladas en los manuales de uso y mantenimiento, bajo los mismos parámetros administrativos en la atención de posventas.
11. En caso de llegarse a presentar una queja ante una entidad de control, independientemente a quien llegue, la

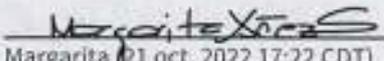
parte que recibe deberá poner al tanto inmediatamente a la otra parte para determinar la respuesta que se dará en lo concerniente a los aspectos técnicos.

12. El seguimiento de las quejas que presenten los clientes ante las entidades de control deberá llevarse por medio de un informe actualizado. Sin embargo, Compensar deberá tener el informe actualizado semestralmente.
13. Al finalizar la atención de posventas se debe hacer un balance entre el Constructor y Compensar. Lo anterior con el fin de identificar posibles falencias dentro del diseño y el proceso constructivo y así tener un historial de los proyectos.
14. El constructor entregará a Compensar un registro digital de los formatos de atención de posventas realizada en el proyecto, incluyendo las comunicaciones enviadas a los clientes. Debe ser por proyecto, por etapa, por interior y por inmueble.
15. En todo caso se debe de tener en cuenta los manuales de mantenimiento entregados al usuario y las tolerancias de calidad establecidas en las normas actuales.

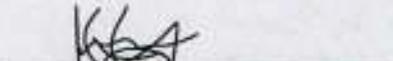
En constancia se suscribe en Bogotá, en la fecha del convenio.

Por COMPENSAR
Gestor Promotor

Por INGEURBE S.A.S.
Gestor Constructor/Aportante



Margarita (21 oct. 2022 17:22 CDT)
MARGARITA AÑEZ SAMPEDRO
Representante Legal



Juan Camilo González (20 oct. 2022 15:14 CDT)

JUAN CAMILO GONZÁLEZ V.
Representante Legal



V.A.B. (20 oct. 2022 15:14 CDT)



97

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN	miércoles, 12 de marzo de 2025
SOLICITANTE	INGEURBE SAS

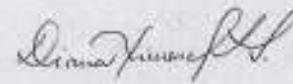
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO:	Nativa - Etapa 1 - Torres 4 y 5
DIRECCIÓN:	CL 22 B 32 A 09
APARTAMENTOS:	640 CASAS: 0 LOTES: 0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	4.111 m ²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	4.026.607 \$/m ²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	38.235 m ²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	4.076.752 \$/m ²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 16.553.382	432.936 \$/m ²	10,6%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 94.527.403	2.472.262 \$/m ²	60,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 28.698.160	750.569 \$/m ²	18,4%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 11.305.573	295.685 \$/m ²	7,3%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 4.790.865	125.300 \$/m ²	3,1%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 155.875.384	4.076.752 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 169.850.415	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 13.975.032 8,2%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 16.553.382	10,6%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 0	0,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 95.096.106	61,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 44.225.895	28,4%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 155.875.384	100%

FILA VALIDACIÓN

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

119

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO 00000 RES-FOTV
		VIVIENDA 10

ANEXO DE VENTAS
-Otros miles COP-

Decreto 2165 de 2006, Artículo 1, Parágrafo y Artículo 7, literal c) y Decreto 18 de 2010, artículo 166, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-12	2. Solicitante INDEURBE SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda Nahua - Etapa 1 - Terres 4 y 5				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) poroje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		279.254	38,81	7.206	174,99		2027	\$ 1.895.886
Valor mínimo		191.489	31,38	6.067	126,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		3		214		VIS REN.URB	428	NO VIVIENDAS

9. Observación: *[Handwritten signature and initials]*

FEA VALIDACIÓN	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten initials]</i>	NO
----------------	--------------------------------	-------------------------------	----

Totales	645	\$ 169.850.415	22.862,70 m²	\$ 44.225.895			23,89%	
---------	-----	----------------	--------------	---------------	--	--	--------	--

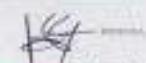
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMMLV
1	T04-0104	279.254	38,57	83.776	279.254	7.240	30,00%	VIS REN.URB
2	T04-0105	279.254	36,46	83.776	558.509	7.659	30,00%	VIS REN.URB
3	T04-0106	191.489	31,56	39.893	749.997	6.067	20,83%	VIS
4	T04-0107	191.489	31,56	39.893	941.486	6.067	20,83%	VIS
5	T04-0108	279.254	36,46	83.776	1.220.740	7.659	30,00%	VIS REN.URB
6	T04-0109	279.254	38,81	83.776	1.499.994	7.195	30,00%	VIS REN.URB
7	T04-0204	279.254	38,41	83.776	1.779.249	7.270	30,00%	VIS REN.URB
8	T04-0205	279.254	36,24	83.776	2.058.503	7.706	30,00%	VIS REN.URB
9	T04-0206	191.489	31,38	39.893	2.249.991	6.102	20,83%	VIS
10	T04-0207	191.489	31,38	39.893	2.441.480	6.102	20,83%	VIS
11	T04-0208	279.254	36,24	83.776	2.720.734	7.706	30,00%	VIS REN.URB
12	T04-0209	279.254	38,65	83.776	2.999.989	7.225	30,00%	VIS REN.URB
13	T04-0301	191.489	31,38	39.893	3.191.477	6.102	20,83%	VIS
14	T04-0302	279.254	36,24	83.776	3.470.731	7.706	30,00%	VIS REN.URB
15	T04-0303	279.254	38,41	83.776	3.749.986	7.270	30,00%	VIS REN.URB
16	T04-0304	279.254	38,41	83.776	4.029.240	7.270	30,00%	VIS REN.URB
17	T04-0305	279.254	36,24	83.776	4.308.494	7.706	30,00%	VIS REN.URB
18	T04-0306	191.489	31,38	39.893	4.499.983	6.102	20,83%	VIS
19	T04-0307	191.489	31,38	39.893	4.691.471	6.102	20,83%	VIS
20	T04-0308	279.254	36,24	83.776	4.970.726	7.706	30,00%	VIS REN.URB
21	T04-0309	279.254	38,65	83.776	5.249.980	7.225	30,00%	VIS REN.URB
22	T04-0311	279.254	36,24	83.776	5.529.234	7.706	30,00%	VIS REN.URB
23	T04-0401	239.361	31,38	39.893	5.768.595	7.628	16,67%	VIS
24	T04-0402	279.254	36,24	83.776	6.047.849	7.706	30,00%	VIS REN.URB
25	T04-0403	279.254	38,41	83.776	6.327.103	7.270	30,00%	VIS REN.URB
26	T04-0404	279.254	38,41	83.776	6.606.358	7.270	30,00%	VIS REN.URB
27	T04-0405	279.254	36,24	83.776	6.885.612	7.706	30,00%	VIS REN.URB
28	T04-0406	239.361	31,38	39.893	7.124.973	7.628	16,67%	VIS

8
120

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 04/11/2024
		CODIGO PM5-F0121
		VERSION 10

ANEXO DE VENTAS
-Cinco miles COP-

Decreto 2780 de 2020, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 1716 de 2011, artículo 185, literal c)

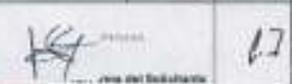
1. Fecha elaboración 2023-mar-02	2. Solicitante INGURBE SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda Nalwa - Etapa 1 - Torres 4 y 5			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo 279.254	38,81	7.206	174.896		2027	\$ 1.595.809
	Valor mínimo 181.489	31,38	5.787	120.000			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		VIS REN URB		0
9. Observación							 No. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿esta información es correcta según sus datos? NO
Totales	643	\$ 169.800.415	22.662,79 m ²	\$ 44.235.985		20,59%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
57	T04-0702	279.254	36,24	83.776	14.784.518	7.706	30,00%	VIS REN URB
58	T04-0703	279.254	38,41	83.776	15.063.772	7.270	30,00%	VIS REN URB
59	T04-0704	279.254	38,41	83.776	15.343.026	7.270	30,00%	VIS REN URB
60	T04-0705	279.254	36,24	83.776	15.622.281	7.706	30,00%	VIS REN URB
61	T04-0706	239.361	31,38	39.893	15.861.642	7.628	16,67%	VIS
62	T04-0707	239.361	31,38	39.893	16.101.002	7.628	16,67%	VIS
63	T04-0708	279.254	36,24	83.776	16.380.257	7.706	30,00%	VIS REN URB
64	T04-0709	279.254	38,65	83.776	16.659.511	7.225	30,00%	VIS REN URB
65	T04-0710	279.254	38,65	83.776	16.938.765	7.225	30,00%	VIS REN URB
66	T04-0711	279.254	36,24	83.776	17.218.019	7.706	30,00%	VIS REN URB
67	T04-0712	239.361	31,38	39.893	17.457.380	7.628	16,67%	VIS
68	T04-0801	239.361	31,38	39.893	17.696.741	7.628	16,67%	VIS
69	T04-0802	279.254	36,24	83.776	17.975.995	7.706	30,00%	VIS REN URB
70	T04-0803	279.254	38,41	83.776	18.255.249	7.270	30,00%	VIS REN URB
71	T04-0804	279.254	38,41	83.776	18.534.504	7.270	30,00%	VIS REN URB
72	T04-0805	279.254	36,24	83.776	18.813.758	7.706	30,00%	VIS REN URB
73	T04-0806	239.361	31,38	39.893	19.053.119	7.628	16,67%	VIS
74	T04-0807	239.361	31,38	39.893	19.292.479	7.628	16,67%	VIS
75	T04-0808	279.254	36,24	83.776	19.571.734	7.706	30,00%	VIS REN URB
76	T04-0809	279.254	38,65	83.776	19.850.988	7.225	30,00%	VIS REN URB
77	T04-0810	279.254	38,65	83.776	20.130.242	7.225	30,00%	VIS REN URB
78	T04-0811	279.254	36,24	83.776	20.409.496	7.706	30,00%	VIS REN URB
79	T04-0812	239.361	31,38	39.893	20.648.857	7.628	16,67%	VIS
80	T04-0901	239.361	31,56	39.893	20.888.218	7.584	16,67%	VIS
81	T04-0902	279.254	38,46	83.776	21.167.472	7.659	30,00%	VIS REN URB
82	T04-0903	279.254	38,57	83.776	21.446.727	7.240	30,00%	VIS REN URB
83	T04-0904	279.254	38,57	83.776	21.725.981	7.240	30,00%	VIS REN URB
84	T04-0905	279.254	36,46	83.776	22.005.235	7.659	30,00%	VIS REN URB

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FORMA M11/2014
		CÓDIGO MAY-PO-01
		VERSIÓN 01

MONEDA DE VENTAS
-Cifras en miles COP-

Decreto 2385 de 2004, Artículo 1, numeral 1 y Artículo 7, numeral 1 y Decreto 19 de 2012, artículo 105, numeral 1

1. Fecha elaboración 2025-mar-12	2. Solicitante: INDEURBE SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda Nobles - Etapa 1 - Torres 4 y 5			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (ti) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	279.254	38,81	7.206	174,86	2027	\$ 1.595.800
	Valor mínimo	191.489	31,38	6.667	129,00		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		VIVIENDAS	426	NO VIVIENDAS
9. Observación							

FILA VALIDACIÓN Totales	646	\$ 169.850.415	22.662,76 m²	\$ 44.225.835		25,59%	NO
--------------------------------	-----	----------------	--------------	---------------	--	--------	----

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulada miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMMLV
85	T04-0906	239.361	31,56	39.893	22.244.596	7.584	16,67%	VIS
86	T04-0907	239.361	31,56	39.893	22.483.957	7.584	16,67%	VIS
87	T04-0908	279.254	36,46	83.776	22.763.211	7.659	30,00%	VIS REN.URB
88	T04-0909	279.254	38,81	83.776	23.042.465	7.195	30,00%	VIS REN.URB
89	T04-0910	279.254	38,81	83.776	23.321.719	7.195	30,00%	VIS REN.URB
90	T04-0911	279.254	36,46	83.776	23.600.974	7.659	30,00%	VIS REN.URB
91	T04-0912	239.361	31,56	39.893	23.840.334	7.584	16,67%	VIS
92	T04-1001	239.361	31,38	39.893	24.079.695	7.628	16,67%	VIS
93	T04-1002	279.254	36,24	83.776	24.358.949	7.706	30,00%	VIS REN.URB
94	T04-1003	279.254	38,41	83.776	24.638.204	7.270	30,00%	VIS REN.URB
95	T04-1004	279.254	38,41	83.776	24.917.458	7.270	30,00%	VIS REN.URB
96	T04-1005	279.254	36,24	83.776	25.196.712	7.706	30,00%	VIS REN.URB
97	T04-1006	239.361	31,38	39.893	25.436.073	7.628	16,67%	VIS
98	T04-1007	239.361	31,38	39.893	25.675.434	7.628	16,67%	VIS
99	T04-1008	279.254	36,24	83.776	25.954.688	7.706	30,00%	VIS REN.URB
100	T04-1009	279.254	38,65	83.776	26.233.942	7.225	30,00%	VIS REN.URB
101	T04-1010	279.254	38,65	83.776	26.513.197	7.225	30,00%	VIS REN.URB
102	T04-1011	279.254	36,24	83.776	26.792.451	7.706	30,00%	VIS REN.URB
103	T04-1012	239.361	31,38	39.893	27.031.812	7.628	16,67%	VIS
104	T04-1101	239.361	31,38	39.893	27.271.172	7.628	16,67%	VIS
105	T04-1102	279.254	36,24	83.776	27.550.427	7.706	30,00%	VIS REN.URB
106	T04-1103	279.254	38,41	83.776	27.829.681	7.270	30,00%	VIS REN.URB
107	T04-1104	279.254	38,41	83.776	28.108.935	7.270	30,00%	VIS REN.URB
108	T04-1105	279.254	36,24	83.776	28.388.189	7.706	30,00%	VIS REN.URB
109	T04-1106	239.361	31,38	39.893	28.627.550	7.628	16,67%	VIS
110	T04-1107	239.361	31,38	39.893	28.866.911	7.628	16,67%	VIS
111	T04-1108	279.254	36,24	83.776	29.146.165	7.706	30,00%	VIS REN.URB
112	T04-1109	279.254	38,65	83.776	29.425.419	7.225	30,00%	VIS REN.URB

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	TEMA 011323
		CÓDIGO 00010701
		VERSIÓN 12

ANEXO DE VENTAS
-Giro miles COP-

Decreto 1780 de 2008, Artículo 1.º (Parcial) y Artículo 7.º (Parcial) y Decreto 19 de 2012, artículo 105, inciso 1.º

1. Fecha elaboración 2020-mar-12	2. Solicitante INDICORE SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda Malva - Etapa 1 - Torres 4 y 5					
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganse sanción miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		279.254	38,81	7.208	174,98		2027	\$ 1.595.800
Valor mínimo		181.488	31,38	6.087	120,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0			214		426	
9. Observación:								

FEA VALIDACIÓN	●	Indicore ¡¡¡¡¡ Distribución en parcelas como 800 VIVI !!	NO
----------------	---	---	-----------

Totales		640	\$ 189.850.415	22.662,70 m²	\$ 44.225,935		25,59%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
113	T04-1110	279.254	38,65	83.776	29.704.674	7.225	30,00%	VIS REN_URB
114	T04-1111	279.254	36,24	83.776	29.983.928	7.706	30,00%	VIS REN_URB
115	T04-1112	239.361	31,38	39.893	30.223.289	7.628	16,67%	VIS
116	T04-1201	239.361	31,38	39.893	30.462.650	7.628	16,67%	VIS
117	T04-1202	279.254	36,24	83.776	30.741.904	7.706	30,00%	VIS REN_URB
118	T04-1203	279.254	38,41	83.776	31.021.158	7.270	30,00%	VIS REN_URB
119	T04-1204	279.254	38,41	83.776	31.300.412	7.270	30,00%	VIS REN_URB
120	T04-1205	279.254	36,24	83.776	31.579.667	7.706	30,00%	VIS REN_URB
121	T04-1206	239.361	31,38	39.893	31.819.027	7.628	16,67%	VIS
122	T04-1207	239.361	31,38	39.893	32.058.388	7.628	16,67%	VIS
123	T04-1208	279.254	36,24	83.776	32.337.642	7.706	30,00%	VIS REN_URB
124	T04-1209	279.254	38,65	83.776	32.616.897	7.225	30,00%	VIS REN_URB
125	T04-1210	279.254	38,65	83.776	32.896.151	7.225	30,00%	VIS REN_URB
126	T04-1211	279.254	36,24	83.776	33.175.405	7.706	30,00%	VIS REN_URB
127	T04-1212	239.361	31,38	39.893	33.414.766	7.628	16,67%	VIS
128	T04-1301	239.361	31,56	39.893	33.654.127	7.584	16,67%	VIS
129	T04-1302	279.254	36,46	83.776	33.933.381	7.659	30,00%	VIS REN_URB
130	T04-1303	279.254	38,57	83.776	34.212.635	7.240	30,00%	VIS REN_URB
131	T04-1304	279.254	38,57	83.776	34.491.889	7.240	30,00%	VIS REN_URB
132	T04-1305	279.254	36,46	83.776	34.771.144	7.659	30,00%	VIS REN_URB
133	T04-1306	239.361	31,56	39.893	35.010.504	7.584	16,67%	VIS
134	T04-1307	239.361	31,56	39.893	35.249.865	7.584	16,67%	VIS
135	T04-1308	279.254	36,46	83.776	35.529.120	7.659	30,00%	VIS REN_URB
136	T04-1309	279.254	38,81	83.776	35.808.374	7.195	30,00%	VIS REN_URB
137	T04-1310	279.254	38,81	83.776	36.087.628	7.195	30,00%	VIS REN_URB
138	T04-1311	279.254	36,46	83.776	36.366.882	7.659	30,00%	VIS REN_URB
139	T04-1312	239.361	31,56	39.893	36.606.243	7.584	16,67%	VIS
140	T04-1401	239.361	31,38	39.893	36.845.604	7.628	16,67%	VIS

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. VICERRECTORÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA: 30/1/2024
		CÓDIGO: PRES-FOTV
		VERSIÓN: 01

ANEXO DE VENTAS
Códigos COPV

Decreto 2190 de 2016, Artículo 1, inciso i) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 18 de 2022, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración: 2025-mar-12	2. Solicitante: INGURBE SAS	3. Nombre del proyecto de vivienda: Safiro - Etapa 1 - Torres A y B					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	279.254	38,81	7.206	374,99		2027	\$ 1.295.800
Valor mínimo	191.483	31,38	6.087	128,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		VIS REN.URB	426	SO VIB.URS

9. Observación:	 10. Firma del Solicitante
-----------------	--

PLA VALIDACIÓN	11. Construcción en cantidad menor 500 VIVIENDAS NO
----------------	---

Totales		840	\$ 169.850.415	22.982,76 m ²	\$ 44.325.895		25,59%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
141	T04-1402	279.254	36,24	83.776	37.124.858	7.706	30,00%	VIS REN.URB
142	T04-1403	279.254	38,41	83.776	37.404.112	7.270	30,00%	VIS REN.URB
143	T04-1404	279.254	38,41	83.776	37.883.367	7.270	30,00%	VIS REN.URB
144	T04-1405	279.254	36,24	83.776	37.962.621	7.706	30,00%	VIS REN.URB
145	T04-1406	239.361	31,38	39.893	38.201.982	7.628	16,67%	VIS
146	T04-1407	239.361	31,38	39.893	38.441.342	7.628	16,67%	VIS
147	T04-1408	279.254	36,24	83.776	38.720.597	7.706	30,00%	VIS REN.URB
148	T04-1409	279.254	38,65	83.776	38.999.851	7.225	30,00%	VIS REN.URB
149	T04-1410	279.254	38,65	83.776	39.279.105	7.225	30,00%	VIS REN.URB
150	T04-1411	279.254	36,24	83.776	39.558.359	7.706	30,00%	VIS REN.URB
151	T04-1412	239.361	31,38	39.893	39.797.720	7.628	16,67%	VIS
152	T04-1501	239.361	31,38	39.893	40.037.081	7.628	16,67%	VIS
153	T04-1502	279.254	36,24	83.776	40.316.335	7.706	30,00%	VIS REN.URB
154	T04-1503	279.254	38,41	83.776	40.595.590	7.270	30,00%	VIS REN.URB
155	T04-1504	279.254	38,41	83.776	40.874.844	7.270	30,00%	VIS REN.URB
156	T04-1505	279.254	36,24	83.776	41.154.098	7.706	30,00%	VIS REN.URB
157	T04-1506	239.361	31,38	39.893	41.393.459	7.628	16,67%	VIS
158	T04-1507	239.361	31,38	39.893	41.632.820	7.628	16,67%	VIS
159	T04-1508	279.254	36,24	83.776	41.912.074	7.706	30,00%	VIS REN.URB
160	T04-1509	279.254	38,65	83.776	42.191.328	7.225	30,00%	VIS REN.URB
161	T04-1510	279.254	38,65	83.776	42.470.582	7.225	30,00%	VIS REN.URB
162	T04-1511	279.254	36,24	83.776	42.749.837	7.706	30,00%	VIS REN.URB
163	T04-1512	239.361	31,38	39.893	42.989.197	7.628	16,67%	VIS
164	T04-1601	239.361	31,38	39.893	43.228.558	7.628	16,67%	VIS
165	T04-1602	279.254	36,24	83.776	43.507.812	7.706	30,00%	VIS REN.URB
166	T04-1603	279.254	38,41	83.776	43.787.067	7.270	30,00%	VIS REN.URB
167	T04-1604	279.254	38,41	83.776	44.066.321	7.270	30,00%	VIS REN.URB
168	T04-1605	279.254	36,24	83.776	44.345.575	7.706	30,00%	VIS REN.URB

722

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 2015-02-12
		CÓDIGO PRES-FO121
		VERSIÓN 1

ANEXO DE VENTAS
-Citas miles COP-

Decreto 2780 de 2009, Artículo 1, inciso iii y Artículo 7, inciso (i) y Decreto 18 de 2012, artículo 145, inciso ii

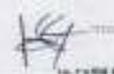
1. Fecha elaboración 2015-02-12	2. Solicitante INGURSE SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda Nativo - Etapa 1 - Torres 4 y 5			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garafe sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	279.254	38,81	7.206	174.50		2027	\$ 1.095.000
Valor mínimo	181.489	31,38	6.267	120.00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			214		426	0
II. Observación:							
III. Observación:							NO
FLA VALUACIÓN							NO
Totales	643	\$ 169.850.415	23.952,76 m²	\$ 44.225.895		35,69%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
169	T04-1606	239.361	31,38	39.893	44.584.936	7.628	16,67%	VIS
170	T04-1607	239.361	31,38	39.893	44.824.297	7.628	16,67%	VIS
171	T04-1608	279.254	36,24	83.776	45.103.551	7.706	30,00%	VIS REN.URB
172	T04-1609	279.254	38,65	83.776	45.382.805	7.225	30,00%	VIS REN.URB
173	T04-1610	279.254	38,65	83.776	45.662.060	7.225	30,00%	VIS REN.URB
174	T04-1611	279.254	36,24	83.776	45.941.314	7.706	30,00%	VIS REN.URB
175	T04-1612	239.361	31,38	39.893	46.180.675	7.628	16,67%	VIS
176	T04-1701	239.361	31,56	39.893	46.420.035	7.584	16,67%	VIS
177	T04-1702	279.254	36,46	83.776	46.699.290	7.659	30,00%	VIS REN.URB
178	T04-1703	279.254	38,57	83.776	46.978.544	7.240	30,00%	VIS REN.URB
179	T04-1704	279.254	38,57	83.776	47.257.798	7.240	30,00%	VIS REN.URB
180	T04-1705	279.254	36,46	83.776	47.537.052	7.659	30,00%	VIS REN.URB
181	T04-1706	239.361	31,56	39.893	47.776.413	7.584	16,67%	VIS
182	T04-1707	239.361	31,56	39.893	48.015.774	7.584	16,67%	VIS
183	T04-1708	279.254	36,46	83.776	48.295.028	7.659	30,00%	VIS REN.URB
184	T04-1709	279.254	38,81	83.776	48.574.282	7.195	30,00%	VIS REN.URB
185	T04-1710	279.254	38,81	83.776	48.853.537	7.195	30,00%	VIS REN.URB
186	T04-1711	279.254	36,46	83.776	49.132.791	7.659	30,00%	VIS REN.URB
187	T04-1712	239.361	31,56	39.893	49.372.152	7.584	16,67%	VIS
188	T04-1801	239.361	31,38	39.893	49.611.513	7.628	16,67%	VIS
189	T04-1802	279.254	36,24	83.776	49.890.767	7.706	30,00%	VIS REN.URB
190	T04-1803	279.254	38,41	83.776	50.170.021	7.270	30,00%	VIS REN.URB
191	T04-1804	279.254	38,41	83.776	50.449.275	7.270	30,00%	VIS REN.URB
192	T04-1805	279.254	36,24	83.776	50.728.530	7.706	30,00%	VIS REN.URB
193	T04-1806	239.361	31,38	39.893	50.967.880	7.628	16,67%	VIS
194	T04-1807	239.361	31,38	39.893	51.207.251	7.628	16,67%	VIS
195	T04-1808	279.254	36,24	83.776	51.486.505	7.706	30,00%	VIS REN.URB
196	T04-1809	279.254	38,65	83.776	51.765.760	7.225	30,00%	VIS REN.URB

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		FECHA 06/10/2014
			CÓDIGO PM05-FO101
			VERSIÓN 15

ANEXO DE VENTAS
Código COPE

Decreto 230 de 2006, Artículo 1. Base y el Artículo 1. Modificó y Decreto 15 de 2012, artículo 155. Base y

1. Fecha elaboración 2015-mar-12	2. Solicitante INGELURBE SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda Nativo - Etapa 1 - Torres 4 y 5				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	279.254	38,41	7.276	174,69	2027	\$ 1.595.800
	Valor mínimo	191.489	31,38	6.107	120,00		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		VERDURE	42E	NO URBAN
9. Observación:							

FILA VALIDACIÓN Indígena (Limitación de capacidad como 400 VIS)	NO
---	-----------

Totales	640	\$ 168.850.415	22.662,70 m²	\$ 44.225.895			25,69%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costa (Inicial) Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
197	T04-1810	279.254	38,65	83.776	52.045.014	7.225	30,00%	VIS REN.URB
198	T04-1811	279.254	36,24	83.776	52.324.268	7.706	30,00%	VIS REN.URB
199	T04-1812	239.361	31,38	39.893	52.563.629	7.628	16,67%	VIS
200	T04-1901	239.361	31,38	39.893	52.802.990	7.628	16,67%	VIS
201	T04-1902	279.254	36,24	83.776	53.082.244	7.706	30,00%	VIS REN.URB
202	T04-1903	279.254	38,41	83.776	53.361.498	7.270	30,00%	VIS REN.URB
203	T04-1904	279.254	38,41	83.776	53.640.752	7.270	30,00%	VIS REN.URB
204	T04-1905	279.254	36,24	83.776	53.920.007	7.706	30,00%	VIS REN.URB
205	T04-1906	239.361	31,38	39.893	54.159.367	7.628	16,67%	VIS
206	T04-1907	239.361	31,38	39.893	54.398.728	7.628	16,67%	VIS
207	T04-1908	279.254	36,24	83.776	54.677.983	7.706	30,00%	VIS REN.URB
208	T04-1909	279.254	38,65	83.776	54.957.237	7.225	30,00%	VIS REN.URB
209	T04-1910	279.254	38,65	83.776	55.236.491	7.225	30,00%	VIS REN.URB
210	T04-1911	279.254	36,24	83.776	55.515.745	7.706	30,00%	VIS REN.URB
211	T04-1912	239.361	31,38	39.893	55.755.106	7.628	16,67%	VIS
212	T04-2001	239.361	31,38	39.893	55.994.467	7.628	16,67%	VIS
213	T04-2002	279.254	36,24	83.776	56.273.721	7.706	30,00%	VIS REN.URB
214	T04-2003	279.254	38,41	83.776	56.552.975	7.270	30,00%	VIS REN.URB
215	T04-2004	279.254	38,41	83.776	56.832.230	7.270	30,00%	VIS REN.URB
216	T04-2005	279.254	36,24	83.776	57.111.484	7.706	30,00%	VIS REN.URB
217	T04-2006	239.361	31,38	39.893	57.350.845	7.628	16,67%	VIS
218	T04-2007	239.361	31,38	39.893	57.590.205	7.628	16,67%	VIS
219	T04-2008	279.254	36,24	83.776	57.869.460	7.706	30,00%	VIS REN.URB
220	T04-2009	279.254	38,65	83.776	58.148.714	7.225	30,00%	VIS REN.URB
221	T04-2010	279.254	38,65	83.776	58.427.968	7.225	30,00%	VIS REN.URB
222	T04-2011	279.254	36,24	83.776	58.707.222	7.706	30,00%	VIS REN.URB
223	T04-2012	239.361	31,38	39.893	58.946.583	7.628	16,67%	VIS
224	T04-2101	239.361	31,56	39.893	59.185.944	7.584	16,67%	VIS

11
723

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 01

ANEXO DE VENTAS
Citas miles COP

Decreto 2380 de 2020, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 105, literal d)

1. Fecha elaboración 2025-mar-12	2. Solicitante INGURBE SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda Radio - Etapa 1 - Torres 4 y 5				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sanción miles \$	7. Año al cual proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	279.254	38,81	7.206	174,89	2027	\$ 1.295.899
	Valor mínimo	181.469	21,38	8.667	129,00		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		VIS REN URB	420	VIS REN URB 0

9. Observación:



 Firma del Solicitante

PLANEACIÓN Totales: 640, \$ 169.850.415, 22.942,78 m², \$ 44.225.885, 25,59%	NO
---	----

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda actualizado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
225	T04-2102	279.254	36,46	83.776	59.465.198	7.659	30,00%	VIS REN URB
226	T04-2103	279.254	38,57	83.776	59.744.453	7.240	30,00%	VIS REN URB
227	T04-2104	279.254	38,57	83.776	60.023.707	7.240	30,00%	VIS REN URB
228	T04-2105	279.254	36,46	83.776	60.302.961	7.659	30,00%	VIS REN URB
229	T04-2106	239.361	31,56	39.893	60.542.322	7.584	16,67%	VIS
230	T04-2107	239.361	31,56	39.893	60.781.683	7.584	16,67%	VIS
231	T04-2108	279.254	36,46	83.776	61.060.937	7.659	30,00%	VIS REN URB
232	T04-2109	279.254	38,81	83.776	61.340.191	7.195	30,00%	VIS REN URB
233	T04-2110	279.254	38,81	83.776	61.619.445	7.195	30,00%	VIS REN URB
234	T04-2111	279.254	36,46	83.776	61.898.700	7.659	30,00%	VIS REN URB
235	T04-2112	239.361	31,56	39.893	62.138.060	7.584	16,67%	VIS
236	T04-2201	239.361	31,38	39.893	62.377.421	7.628	16,67%	VIS
237	T04-2202	279.254	36,24	83.776	62.656.675	7.706	30,00%	VIS REN URB
238	T04-2203	279.254	38,41	83.776	62.935.930	7.270	30,00%	VIS REN URB
239	T04-2204	279.254	38,41	83.776	63.215.184	7.270	30,00%	VIS REN URB
240	T04-2205	279.254	36,24	83.776	63.494.438	7.706	30,00%	VIS REN URB
241	T04-2206	239.361	31,38	39.893	63.733.799	7.628	16,67%	VIS
242	T04-2207	239.361	31,38	39.893	63.973.160	7.628	16,67%	VIS
243	T04-2208	279.254	36,24	83.776	64.252.414	7.706	30,00%	VIS REN URB
244	T04-2209	279.254	38,65	83.776	64.531.668	7.225	30,00%	VIS REN URB
245	T04-2210	279.254	38,65	83.776	64.810.923	7.225	30,00%	VIS REN URB
246	T04-2211	279.254	36,24	83.776	65.090.177	7.706	30,00%	VIS REN URB
247	T04-2212	239.361	31,38	39.893	65.329.538	7.628	16,67%	VIS
248	T04-2301	239.361	31,38	39.893	65.568.899	7.628	16,67%	VIS
249	T04-2302	279.254	36,24	83.776	65.848.153	7.706	30,00%	VIS REN URB
250	T04-2303	279.254	38,41	83.776	66.127.407	7.270	30,00%	VIS REN URB
251	T04-2304	279.254	38,41	83.776	66.406.661	7.270	30,00%	VIS REN URB
252	T04-2305	279.254	36,24	83.776	66.685.915	7.706	30,00%	VIS REN URB

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FORMA 001/0024
		CÓDIGO PM05-FO101
		VERSIÓN 01

ANEXO DE VENTAS
COPV en miles COP

Decreto 782 de 2008, Artículos 1, 6er y 7, 8er y 9o de 2011, artículo 93, 9er de 2011

1. Fecha elaboración 2015-mar-12	2. Solicitante HOGAR SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda Nativa - Etapa 1 - Torres 4 y 5				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	279.254	38,81	7.204	174,99	2027	\$ 1.208.830
	Valor mínimo	181.488	31,58	6.067	120,68		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		VIS REN URB	428	0
9. Observación:							

10. VALUACIÓN Totales	\$ 104.892.415 32.862,70 m² \$ 44.220.880	25,3%	NO
------------------------------	---	-------	----

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulada miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
253	T04-2306	239.361	31,38	39.893	66.925.276	7.628	16,67%	VIS
254	T04-2307	239.361	31,38	39.893	67.164.637	7.628	16,67%	VIS
255	T04-2308	279.254	36,24	83.776	67.443.891	7.706	30,00%	VIS REN URB
256	T04-2309	279.254	38,65	83.776	67.723.145	7.225	30,00%	VIS REN URB
257	T04-2310	279.254	38,65	83.776	68.002.400	7.225	30,00%	VIS REN URB
258	T04-2311	279.254	36,24	83.776	68.281.654	7.706	30,00%	VIS REN URB
259	T04-2312	239.361	31,38	39.893	68.521.015	7.628	16,67%	VIS
260	T04-2401	239.361	31,38	39.893	68.760.376	7.628	16,67%	VIS
261	T04-2402	279.254	36,24	83.776	69.039.630	7.706	30,00%	VIS REN URB
262	T04-2403	279.254	38,41	83.776	69.318.884	7.270	30,00%	VIS REN URB
263	T04-2404	279.254	38,41	83.776	69.598.138	7.270	30,00%	VIS REN URB
264	T04-2405	279.254	36,24	83.776	69.877.393	7.706	30,00%	VIS REN URB
265	T04-2406	239.361	31,38	39.893	70.116.753	7.628	16,67%	VIS
266	T04-2407	239.361	31,38	39.893	70.356.114	7.628	16,67%	VIS
267	T04-2408	279.254	36,24	83.776	70.635.368	7.706	30,00%	VIS REN URB
268	T04-2409	279.254	38,65	83.776	70.914.623	7.225	30,00%	VIS REN URB
269	T04-2410	279.254	38,65	83.776	71.193.877	7.225	30,00%	VIS REN URB
270	T04-2411	279.254	36,24	83.776	71.473.131	7.706	30,00%	VIS REN URB
271	T04-2412	239.361	31,38	39.893	71.712.492	7.628	16,67%	VIS
272	T04-2501	239.361	31,56	39.893	71.951.853	7.584	16,67%	VIS
273	T04-2502	279.254	36,46	83.776	72.231.107	7.659	30,00%	VIS REN URB
274	T04-2503	279.254	38,57	83.776	72.510.361	7.240	30,00%	VIS REN URB
275	T04-2504	279.254	38,57	83.776	72.789.615	7.240	30,00%	VIS REN URB
276	T04-2505	279.254	36,46	83.776	73.068.870	7.659	30,00%	VIS REN URB
277	T04-2506	239.361	31,56	39.893	73.308.230	7.584	16,67%	VIS
278	T04-2507	239.361	31,56	39.893	73.547.591	7.584	16,67%	VIS
279	T04-2508	279.254	36,46	83.776	73.826.845	7.659	30,00%	VIS REN URB
280	T04-2509	279.254	38,81	83.776	74.106.100	7.195	30,00%	VIS REN URB

724

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE VIVIENDA</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10
	ANEXO DE VENTAS Oficio número COPV	

Decreto 2160 de 2008, Artículo 1, literal a) y literal b), Decreto 10 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024mar-12	2. Solicitante MAGURRE SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda Nativo - Etapa 1 - Ventas 4 y 5			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) por m² sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	279.254	38,81	7.206	174,99		2027	\$ 1.095.000
Valor mínimo	181.489	31,38	6.067	128,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			214		DE RECIBIR 426	NO USAR 0
9. Observación:							 _____ Jefe del Solicitud

FLA VALIDACIÓN Indica si la construcción se ejecutó antes del 2017	NO
---	-----------

Totales	640	\$ 169.800.413	23.662,70 m²	\$ 44.225.895		35,88%	
---------	-----	----------------	--------------	---------------	--	--------	--

ITEM	11. Identificación de la vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulada miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
281	T04-2510	279.254	38,81	83.776	74.385.354	7.195	30,00%	VIS REN URB
282	T04-2511	279.254	36,46	83.776	74.664.606	7.659	30,00%	VIS REN URB
283	T04-2512	239.361	31,56	39.893	74.903.969	7.584	16,67%	VIS
284	T04-2601	239.361	31,38	39.893	75.143.330	7.628	16,67%	VIS
285	T04-2602	279.254	36,24	83.776	75.422.584	7.706	30,00%	VIS REN URB
286	T04-2603	279.254	38,41	83.776	75.701.838	7.270	30,00%	VIS REN URB
287	T04-2604	279.254	38,41	83.776	75.981.093	7.270	30,00%	VIS REN URB
288	T04-2605	279.254	36,24	83.776	76.260.347	7.706	30,00%	VIS REN URB
289	T04-2606	239.361	31,38	39.893	76.499.708	7.628	16,67%	VIS
290	T04-2607	239.361	31,38	39.893	76.739.068	7.628	16,67%	VIS
291	T04-2608	279.254	36,24	83.776	77.018.323	7.706	30,00%	VIS REN URB
292	T04-2609	279.254	38,65	83.776	77.297.577	7.225	30,00%	VIS REN URB
293	T04-2610	279.254	38,65	83.776	77.576.831	7.225	30,00%	VIS REN URB
294	T04-2611	279.254	36,24	83.776	77.856.085	7.706	30,00%	VIS REN URB
295	T04-2612	239.361	31,38	39.893	78.095.446	7.628	16,67%	VIS
296	T04-2701	239.361	31,38	39.893	78.334.807	7.628	16,67%	VIS
297	T04-2702	279.254	36,24	83.776	78.614.061	7.706	30,00%	VIS REN URB
298	T04-2703	279.254	38,41	83.776	78.893.315	7.270	30,00%	VIS REN URB
299	T04-2704	279.254	38,41	83.776	79.172.570	7.270	30,00%	VIS REN URB
300	T04-2705	279.254	36,24	83.776	79.451.824	7.706	30,00%	VIS REN URB
301	T04-2706	239.361	31,38	39.893	79.691.185	7.628	16,67%	VIS
302	T04-2707	239.361	31,38	39.893	79.930.546	7.628	16,67%	VIS
303	T04-2708	279.254	36,24	83.776	80.209.800	7.706	30,00%	VIS REN URB
304	T04-2709	279.254	38,65	83.776	80.489.054	7.225	30,00%	VIS REN URB
305	T04-2710	279.254	38,65	83.776	80.768.308	7.225	30,00%	VIS REN URB
306	T04-2711	279.254	36,24	83.776	81.047.563	7.706	30,00%	VIS REN URB
307	T04-2712	239.361	31,38	39.893	81.286.923	7.628	16,67%	VIS
308	T04-2801	239.361	31,38	39.893	81.526.284	7.628	16,67%	VIS

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA: 04/11/2024
		CÓDIGO: PMSL/0031
		VERSIÓN: 01

ANEXO DE VENTAS
Código: OPS

Decreto 1180 de 2020 Artículo 1, Incisos y Artículo 7, Inciso c) y Decreto 11 de 2022, artículo 181, Inciso c)

1. Fecha elaboración: 2025-mar-12	2. Solicitante: AGUIRRE SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda: Nuvia - Etapa 1 - Torres 4 y 5				
4. Datos estadísticos	Precio más \$	Área m²	Precio más \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganse sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	279.254	38,81	7.199	174,89		2027	\$ 1.595.800
Valor mínimo	191.493	31,38	6.097	126,09			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	214	0	426	0	0
9. Observación:							

VALORACIÓN Totales: 640, \$ 169.850.415, 22.662,78 m², \$ 44.225.885, 25,59%	NO
---	----

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
309	T04-2802	279.254	36,24	83.776	81.805.538	7.706	30,00%	VIS REN.URB
310	T04-2803	279.254	38,41	83.776	82.084.793	7.270	30,00%	VIS REN.URB
311	T04-2804	279.254	38,41	83.776	82.364.047	7.270	30,00%	VIS REN.URB
312	T04-2805	279.254	36,24	83.776	82.643.301	7.706	30,00%	VIS REN.URB
313	T04-2806	239.361	31,38	39.893	82.882.662	7.628	16,67%	VIS
314	T04-2807	239.361	31,38	39.893	83.122.023	7.628	16,67%	VIS
315	T04-2808	279.254	36,24	83.776	83.401.277	7.706	30,00%	VIS REN.URB
316	T04-2809	279.254	38,65	83.776	83.680.531	7.225	30,00%	VIS REN.URB
317	T04-2810	279.254	38,65	83.776	83.959.785	7.225	30,00%	VIS REN.URB
318	T04-2811	279.254	36,24	83.776	84.239.040	7.706	30,00%	VIS REN.URB
319	T04-2812	239.361	31,38	39.893	84.478.401	7.628	16,67%	VIS
320	T05-0104	279.254	38,81	83.776	84.757.655	7.195	30,00%	VIS REN.URB
321	T05-0105	279.254	36,46	83.776	85.036.909	7.659	30,00%	VIS REN.URB
322	T05-0106	239.361	31,56	39.893	85.276.270	7.584	16,67%	VIS
323	T05-0107	239.361	31,56	39.893	85.515.631	7.584	16,67%	VIS
324	T05-0108	279.254	36,46	83.776	85.794.885	7.659	30,00%	VIS REN.URB
325	T05-0109	279.254	38,57	83.776	86.074.139	7.240	30,00%	VIS REN.URB
326	T05-0204	279.254	38,65	83.776	86.353.393	7.225	30,00%	VIS REN.URB
327	T05-0205	279.254	36,24	83.776	86.632.648	7.706	30,00%	VIS REN.URB
328	T05-0206	239.361	31,38	39.893	86.872.008	7.628	16,67%	VIS
329	T05-0207	239.361	31,38	39.893	87.111.369	7.628	16,67%	VIS
330	T05-0208	279.254	36,24	83.776	87.390.623	7.706	30,00%	VIS REN.URB
331	T05-0209	279.254	38,41	83.776	87.669.878	7.270	30,00%	VIS REN.URB
332	T05-0301	239.361	31,38	39.893	87.909.238	7.628	16,67%	VIS
333	T05-0302	279.254	36,24	83.776	88.188.493	7.706	30,00%	VIS REN.URB
334	T05-0304	279.254	38,65	83.776	88.467.747	7.225	30,00%	VIS REN.URB
335	T05-0305	279.254	36,24	83.776	88.747.001	7.706	30,00%	VIS REN.URB
336	T05-0306	239.361	31,38	39.893	88.986.362	7.628	16,67%	VIS

125

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA: 04/10/2019
		CÓDIGO: PMS-FO-011
		VERSIÓN: 02

ANEXO DE VENTAS
- Otros miles COP

Decreto 2199 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 18 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración: 2019-ma-12	2. Solicitante: INGIURSE SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda: Nalva - Etapa 1 - Torres 4 y 5				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	279.254	38,81	7.206	174,99		2027	\$ 1.595.800
Valor mínimo	181.449	31,38	6.963	120,66			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			214		426	0
9. Observación:							

EVALUACIÓN Totales: 640 \$ 169.850.415 22.662,70 m² \$ 44.225.935 25,98%	NO
---	----

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
337	T05-0307	239.361	31,38	39.893	89.225.723	7.628	16,67%	VIS
338	T05-0308	279.254	36,24	83.776	89.504.977	7.706	30,00%	VIS REN.URB
339	T05-0309	279.254	38,41	83.776	89.784.231	7.270	30,00%	VIS REN.URB
340	T05-0310	279.254	38,41	83.776	90.063.486	7.270	30,00%	VIS REN.URB
341	T05-0311	279.254	36,24	83.776	90.342.740	7.706	30,00%	VIS REN.URB
342	T05-0401	239.361	31,38	39.893	90.582.101	7.628	16,67%	VIS
343	T05-0402	279.254	36,24	83.776	90.861.355	7.706	30,00%	VIS REN.URB
344	T05-0404	279.254	38,65	83.776	91.140.609	7.225	30,00%	VIS REN.URB
345	T05-0405	279.254	36,24	83.776	91.419.863	7.706	30,00%	VIS REN.URB
346	T05-0406	239.361	31,38	39.893	91.659.224	7.628	16,67%	VIS
347	T05-0407	239.361	31,38	39.893	91.898.585	7.628	16,67%	VIS
348	T05-0408	279.254	36,24	83.776	92.177.839	7.706	30,00%	VIS REN.URB
349	T05-0409	279.254	38,41	83.776	92.457.093	7.270	30,00%	VIS REN.URB
350	T05-0410	279.254	38,41	83.776	92.736.348	7.270	30,00%	VIS REN.URB
351	T05-0411	279.254	36,24	83.776	93.015.602	7.706	30,00%	VIS REN.URB
352	T05-0412	239.361	31,38	39.893	93.254.963	7.628	16,67%	VIS
353	T05-0501	239.361	31,56	39.893	93.494.324	7.584	16,67%	VIS
354	T05-0502	279.254	36,46	83.776	93.773.578	7.659	30,00%	VIS REN.URB
355	T05-0503	279.254	38,81	83.776	94.052.832	7.195	30,00%	VIS REN.URB
356	T05-0504	279.254	38,81	83.776	94.332.086	7.195	30,00%	VIS REN.URB
357	T05-0505	279.254	36,46	83.776	94.611.341	7.659	30,00%	VIS REN.URB
358	T05-0506	239.361	31,56	39.893	94.850.701	7.584	16,67%	VIS
359	T05-0507	239.361	31,56	39.893	95.090.062	7.584	16,67%	VIS
360	T05-0508	279.254	36,46	83.776	95.369.316	7.659	30,00%	VIS REN.URB
361	T05-0509	279.254	38,57	83.776	95.648.571	7.240	30,00%	VIS REN.URB
362	T05-0510	279.254	38,57	83.776	95.927.825	7.240	30,00%	VIS REN.URB
363	T05-0511	279.254	36,46	83.776	96.207.079	7.659	30,00%	VIS REN.URB
364	T05-0512	239.361	31,56	39.893	96.446.440	7.584	16,67%	VIS

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA: 01/11/2024 CÓDIGO: PMS-F011 VERSIÓN: 10
--	---	--

ANEXO DE VENTAS
Cifras en miles COP

Decreto 1000 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 1, Decreto 18 de 2012, artículo 100, literal a)

1. Fecha elaboración 2025-mar-12	2. Solicitante: INDEURB SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda Nativo - Etapa 1 - Tomas 4 y 5			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	279.254	38,81	7.206	174,89	2027	\$ 1.593.809
	Valor mínimo	191.499	31,38	6.067	129,00		
Cantidad VIVIENDAS por tipo				214	VIS REN.URB		426
9. Observación:							
							 10. Firma del Solicitante

11. Identificación de la Vivienda 12. Precio Vivienda miles \$ 13. Área Construida m² 14. Costo Inicial miles \$ 15. Precio vivienda acumulado miles \$ 16. Precio Vivienda por m² (miles \$) 17. % Costo Inicial / Precio 18. Tipo de vivienda según SMMLV	VALUACIÓN NO
--	-----------------

Totales	640	\$ 109.953.415	22.662,79 m²	\$ 44.225.895			25,59%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Costo Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costo Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
365	T05-0601	239.361	31,38	39.893	98.685.801	7.628	16,67%	VIS
366	T05-0602	279.254	36,24	83.776	98.965.055	7.706	30,00%	VIS REN.URB
367	T05-0603	279.254	38,65	83.776	97.244.309	7.225	30,00%	VIS REN.URB
368	T05-0604	279.254	38,65	83.776	97.523.583	7.225	30,00%	VIS REN.URB
369	T05-0605	279.254	36,24	83.776	97.802.818	7.706	30,00%	VIS REN.URB
370	T05-0606	239.361	31,38	39.893	98.042.178	7.628	16,67%	VIS
371	T05-0607	239.361	31,38	39.893	98.281.539	7.628	16,67%	VIS
372	T05-0608	279.254	36,24	83.776	98.560.794	7.706	30,00%	VIS REN.URB
373	T05-0609	279.254	38,41	83.776	98.840.048	7.270	30,00%	VIS REN.URB
374	T05-0610	279.254	38,41	83.776	99.119.302	7.270	30,00%	VIS REN.URB
375	T05-0611	279.254	36,24	83.776	99.398.556	7.706	30,00%	VIS REN.URB
376	T05-0612	239.361	31,38	39.893	99.637.917	7.628	16,67%	VIS
377	T05-0701	239.361	31,38	39.893	99.877.278	7.628	16,67%	VIS
378	T05-0702	279.254	36,24	83.776	100.156.532	7.706	30,00%	VIS REN.URB
379	T05-0703	279.254	38,65	83.776	100.435.786	7.225	30,00%	VIS REN.URB
380	T05-0704	279.254	38,65	83.776	100.715.041	7.225	30,00%	VIS REN.URB
381	T05-0705	279.254	36,24	83.776	100.994.295	7.706	30,00%	VIS REN.URB
382	T05-0706	239.361	31,38	39.893	101.233.656	7.628	16,67%	VIS
383	T05-0707	239.361	31,38	39.893	101.473.016	7.628	16,67%	VIS
384	T05-0708	279.254	36,24	83.776	101.752.271	7.706	30,00%	VIS REN.URB
385	T05-0709	279.254	38,41	83.776	102.031.525	7.270	30,00%	VIS REN.URB
386	T05-0710	279.254	38,41	83.776	102.310.779	7.270	30,00%	VIS REN.URB
387	T05-0711	279.254	36,24	83.776	102.590.033	7.706	30,00%	VIS REN.URB
388	T05-0712	239.361	31,38	39.893	102.829.394	7.628	16,67%	VIS
389	T05-0801	239.361	31,38	39.893	103.068.755	7.628	16,67%	VIS
390	T05-0802	279.254	36,24	83.776	103.348.009	7.706	30,00%	VIS REN.URB
391	T05-0803	279.254	38,65	83.776	103.627.264	7.225	30,00%	VIS REN.URB
392	T05-0804	279.254	38,65	83.776	103.906.518	7.225	30,00%	VIS REN.URB

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2018
		CÓDIGO PM05-FD121
		VERSIÓN 18

ANEXO DE VENTAS
-Cuentas DOPS

Decreto 2182 de 2008 Artículo 1, Inciso i) y Artículo 7, Inciso ii) y Decreto 19 de 2012 artículo 195, Inciso ii)

1. Fecha elaboración 2015-mar-12	2. Solicitante INGURBE SAS		3. Nombre del proyecto de vivienda Nalva - Etapa 1 - Torres 4 y 8				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio máx \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	279.254	38,81	7.706	174,39	2027	\$ 1.595.800
	Valor mínimo	191.489	31,38	6.667	126,29		
	Cantidad VIVIENDAS por tipo	6		214		428	0
9. Observación:						 10. Firma del Solicitante	

11. Descripción de la vivienda 12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
--	------------------------------------	----------------------------	--	---	------------------------------	----------------------------------

EVALUACIÓN							19. Firma del Solicitante Ingurbe SAS Jhon Contreras Representante legal	NO
Totales	648	\$ 163.830.415	22.662,70 m ²	\$ 44.325.895		35,59%		
ITEM	11. Identificación de la vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
333	T05-0805	279.254	36,24	83.776	104.185.772	7.706	30,00%	VIS REN URB
334	T05-0806	239.361	31,38	39.893	104.425.133	7.628	16,67%	VIS
335	T05-0807	239.361	31,38	39.893	104.664.494	7.628	16,67%	VIS
336	T05-0808	279.254	36,24	83.776	104.943.748	7.706	30,00%	VIS REN URB
337	T05-0809	279.254	36,41	83.776	105.223.002	7.270	30,00%	VIS REN URB
338	T05-0810	279.254	38,41	83.776	105.502.256	7.270	30,00%	VIS REN URB
339	T05-0811	279.254	36,24	83.776	105.781.511	7.706	30,00%	VIS REN URB
400	T05-0812	239.361	31,38	39.893	106.020.871	7.628	16,67%	VIS
401	T05-0901	239.361	31,56	39.893	106.260.232	7.584	16,67%	VIS
402	T05-0902	279.254	36,46	83.776	106.539.486	7.659	30,00%	VIS REN URB
403	T05-0903	279.254	38,81	83.776	106.818.741	7.195	30,00%	VIS REN URB
404	T05-0904	279.254	38,81	83.776	107.097.995	7.195	30,00%	VIS REN URB
405	T05-0905	279.254	36,46	83.776	107.377.249	7.659	30,00%	VIS REN URB
406	T05-0906	239.361	31,56	39.893	107.616.610	7.584	16,67%	VIS
407	T05-0907	239.361	31,56	39.893	107.855.971	7.584	16,67%	VIS
408	T05-0908	279.254	36,46	83.776	108.135.225	7.659	30,00%	VIS REN URB
409	T05-0909	279.254	38,57	83.776	108.414.479	7.240	30,00%	VIS REN URB
410	T05-0910	279.254	38,57	83.776	108.693.734	7.240	30,00%	VIS REN URB
411	T05-0911	279.254	36,46	83.776	108.972.988	7.659	30,00%	VIS REN URB
412	T05-0912	239.361	31,56	39.893	109.212.349	7.584	16,67%	VIS
413	T05-1001	239.361	31,38	39.893	109.451.709	7.628	16,67%	VIS
414	T05-1002	279.254	36,24	83.776	109.730.964	7.706	30,00%	VIS REN URB
415	T05-1003	279.254	38,65	83.776	110.010.218	7.225	30,00%	VIS REN URB
416	T05-1004	279.254	38,65	83.776	110.289.472	7.225	30,00%	VIS REN URB
417	T05-1005	279.254	36,24	83.776	110.568.726	7.706	30,00%	VIS REN URB
418	T05-1006	239.361	31,38	39.893	110.808.087	7.628	16,67%	VIS
419	T05-1007	239.361	31,38	39.893	111.047.448	7.628	16,67%	VIS
420	T05-1008	279.254	36,24	83.776	111.326.702	7.706	30,00%	VIS REN URB

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	PCOM 8611004
		CODIGO PMSA-F-01
		VERSIÓN 16

ANEXO DE VENTAS
-Otros miles COP-

Decreto 1181 de 2006, Artículo 1.º Modificado por el Decreto 7.º de 2011 y Decreto 16 de 2012, artículo 163.º, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-12	2. Solicitante: INIELPRE SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda Nueva - Etapa 1 - Taras 4 y 5				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio más \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo más\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	279.254	38,41	7.706	174,96	2027	\$ 1.383.800
	Valor mínimo	191.469	31,38	8.667	120,00		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			214	428		0
9. Observación:							 ...rea del Solicitante

FLA VALIDACIÓN	●	Subsección (214. Construcción de garaje sencillo 800 V007)	NO
----------------	---	--	----

Totales		640	\$ 169.850.415	22.962,79 m²	\$ 44.225.882		25,59%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costa Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
421	T05-1009	279.254	38,41	83.776	111.605.956	7.270	30,00%	VIS REN.URB
422	T05-1010	279.254	38,41	83.776	111.885.211	7.270	30,00%	VIS REN.URB
423	T05-1011	279.254	36,24	83.776	112.164.465	7.706	30,00%	VIS REN.URB
424	T05-1012	239.361	31,38	39.893	112.403.826	7.628	16,67%	VIS
425	T05-1101	239.361	31,38	39.893	112.643.187	7.628	16,67%	VIS
426	T05-1102	279.254	36,24	83.776	112.922.441	7.706	30,00%	VIS REN.URB
427	T05-1103	279.254	38,65	83.776	113.201.695	7.225	30,00%	VIS REN.URB
428	T05-1104	279.254	38,65	83.776	113.480.949	7.225	30,00%	VIS REN.URB
429	T05-1105	279.254	36,24	83.776	113.760.204	7.706	30,00%	VIS REN.URB
430	T05-1106	239.361	31,38	39.893	113.999.564	7.628	16,67%	VIS
431	T05-1107	239.361	31,38	39.893	114.238.925	7.628	16,67%	VIS
432	T05-1108	279.254	36,24	83.776	114.518.179	7.706	30,00%	VIS REN.URB
433	T05-1109	279.254	38,41	83.776	114.797.434	7.270	30,00%	VIS REN.URB
434	T05-1110	279.254	38,41	83.776	115.076.688	7.270	30,00%	VIS REN.URB
435	T05-1111	279.254	36,24	83.776	115.355.942	7.706	30,00%	VIS REN.URB
436	T05-1112	239.361	31,38	39.893	115.595.303	7.628	16,67%	VIS
437	T05-1201	239.361	31,38	39.893	115.834.664	7.628	16,67%	VIS
438	T05-1202	279.254	36,24	83.776	116.113.918	7.706	30,00%	VIS REN.URB
439	T05-1203	279.254	38,65	83.776	116.393.172	7.225	30,00%	VIS REN.URB
440	T05-1204	279.254	38,65	83.776	116.672.426	7.225	30,00%	VIS REN.URB
441	T05-1205	279.254	36,24	83.776	116.951.681	7.706	30,00%	VIS REN.URB
442	T05-1206	239.361	31,38	39.893	117.191.041	7.628	16,67%	VIS
443	T05-1207	239.361	31,38	39.893	117.430.402	7.628	16,67%	VIS
444	T05-1208	279.254	36,24	83.776	117.709.657	7.706	30,00%	VIS REN.URB
445	T05-1209	279.254	38,41	83.776	117.988.911	7.270	30,00%	VIS REN.URB
446	T05-1210	279.254	38,41	83.776	118.268.165	7.270	30,00%	VIS REN.URB
447	T05-1211	279.254	36,24	83.776	118.547.419	7.706	30,00%	VIS REN.URB
448	T05-1212	239.361	31,38	39.893	118.786.780	7.628	16,67%	VIS

129

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ S.E. SECRETARÍA DE VIVIENDA</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA		FECHA: 26/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		CÓDIGO: PM05-FO121
			VIVIENDA: 13

ANEXO DE VENTAS
-Otras miles COP-

Decreto 2190 de 2008, artículo 1, literal a) y artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2011, artículo 193, literal c)

1. Fecha elaboración 2024mar-12	2. Solicitante HABITAT SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda Rafae - Etapa 1 - Torres 4 y 5				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) para selección miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	279.254	38,81	7.208	174,99	2027	\$ 1.595.800
	Valor mínimo	191.483	21,38	6.067	126,00		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		VIS REN URB	426	NO VIS URB
9. Observación:							 Área del Solicitante
FILA VALIDACIÓN							NO

Totales	640	\$ 169.850.415	22.662,70 m²	\$ 44.225.895			25,50%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
443	T05-1301	239.361	31,56	39.893	119.026.141	7.584	16,67%	VIS
450	T05-1302	279.254	36,46	83.776	119.305.395	7.659	30,00%	VIS REN URB
451	T05-1303	279.254	38,81	83.776	119.584.649	7.195	30,00%	VIS REN URB
452	T05-1304	279.254	38,81	83.776	119.863.904	7.195	30,00%	VIS REN URB
453	T05-1305	279.254	36,46	83.776	120.143.158	7.659	30,00%	VIS REN URB
454	T05-1306	239.361	31,56	39.893	120.382.519	7.584	16,67%	VIS
455	T05-1307	239.361	31,56	39.893	120.621.879	7.584	16,67%	VIS
456	T05-1308	279.254	36,46	83.776	120.901.134	7.659	30,00%	VIS REN URB
457	T05-1309	279.254	38,57	83.776	121.180.388	7.240	30,00%	VIS REN URB
458	T05-1310	279.254	38,57	83.776	121.459.642	7.240	30,00%	VIS REN URB
459	T05-1311	279.254	36,46	83.776	121.738.896	7.659	30,00%	VIS REN URB
460	T05-1312	239.361	31,56	39.893	121.978.257	7.584	16,67%	VIS
461	T05-1401	239.361	31,38	39.893	122.217.618	7.628	16,67%	VIS
462	T05-1402	279.254	36,24	83.776	122.496.872	7.706	30,00%	VIS REN URB
463	T05-1403	279.254	38,65	83.776	122.776.127	7.225	30,00%	VIS REN URB
464	T05-1404	279.254	38,65	83.776	123.055.381	7.225	30,00%	VIS REN URB
465	T05-1405	279.254	36,24	83.776	123.334.635	7.706	30,00%	VIS REN URB
466	T05-1406	239.361	31,38	39.893	123.573.996	7.628	16,67%	VIS
467	T05-1407	239.361	31,38	39.893	123.813.357	7.628	16,67%	VIS
468	T05-1408	279.254	36,24	83.776	124.092.611	7.706	30,00%	VIS REN URB
469	T05-1409	279.254	38,41	83.776	124.371.865	7.270	30,00%	VIS REN URB
470	T05-1410	279.254	38,41	83.776	124.651.119	7.270	30,00%	VIS REN URB
471	T05-1411	279.254	36,24	83.776	124.930.374	7.706	30,00%	VIS REN URB
472	T05-1412	239.361	31,38	39.893	125.169.734	7.628	16,67%	VIS
473	T05-1501	239.361	31,38	39.893	125.409.095	7.628	16,67%	VIS
474	T05-1502	279.254	36,24	83.776	125.688.349	7.706	30,00%	VIS REN URB
475	T05-1503	279.254	38,65	83.776	125.967.604	7.225	30,00%	VIS REN URB
476	T05-1504	279.254	38,65	83.776	126.246.858	7.225	30,00%	VIS REN URB

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	POMA W110204
		00000 PASA-FI11
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP-

Decreto 1150 de 2020, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2021, artículo 199, literal c)

1. Fecha elaboración 2023-mar-02	2. Solicitante INGELURBE SAS	3. Nombre del proyecto de vivienda Natalia - Etapa 1 - Tomas A y B					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMVLV	6. Precio mínimo (1) paraje sanción miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMVLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	279.254	38,81	7.206	174,39		2027	\$ 1.595.030
Valor mínimo	191.489	31,38	6.067	126,39			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		426		0
B. Observación:							 de del Solicitante

EVALUACIÓN Totales 640 \$ 149.890.415 22.882,70 m² \$ 44.225.895 25,59%	NO
--	----

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulada miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMVLV
477	T05-1505	279.254	36,24	83.776	128.528.112	7.706	30,00%	VIS REN.URB
478	T05-1506	239.361	31,38	39.893	126.765.473	7.628	16,67%	VIS
479	T05-1507	239.361	31,38	39.893	127.004.834	7.628	16,67%	VIS
480	T05-1508	279.254	36,24	83.776	127.284.088	7.706	30,00%	VIS REN.URB
481	T05-1509	279.254	38,41	83.776	127.563.342	7.270	30,00%	VIS REN.URB
482	T05-1510	279.254	38,41	83.776	127.842.597	7.270	30,00%	VIS REN.URB
483	T05-1511	279.254	36,24	83.776	128.121.851	7.706	30,00%	VIS REN.URB
484	T05-1512	239.361	31,38	39.893	128.361.212	7.628	16,67%	VIS
485	T05-1601	239.361	31,38	39.893	128.600.572	7.628	16,67%	VIS
486	T05-1602	279.254	36,24	83.776	128.879.827	7.706	30,00%	VIS REN.URB
487	T05-1603	279.254	38,65	83.776	129.159.081	7.225	30,00%	VIS REN.URB
488	T05-1604	279.254	38,65	83.776	129.438.335	7.225	30,00%	VIS REN.URB
489	T05-1605	279.254	36,24	83.776	129.717.589	7.706	30,00%	VIS REN.URB
490	T05-1606	239.361	31,38	39.893	129.956.950	7.628	16,67%	VIS
491	T05-1607	239.361	31,38	39.893	130.196.311	7.628	16,67%	VIS
492	T05-1608	279.254	36,24	83.776	130.475.565	7.706	30,00%	VIS REN.URB
493	T05-1609	279.254	38,41	83.776	130.754.819	7.270	30,00%	VIS REN.URB
494	T05-1610	279.254	38,41	83.776	131.034.074	7.270	30,00%	VIS REN.URB
495	T05-1611	279.254	36,24	83.776	131.313.328	7.706	30,00%	VIS REN.URB
496	T05-1612	239.361	31,38	39.893	131.552.689	7.628	16,67%	VIS
497	T05-1701	239.361	31,56	39.893	131.792.049	7.584	16,67%	VIS
498	T05-1702	279.254	36,46	83.776	132.071.304	7.659	30,00%	VIS REN.URB
499	T05-1703	279.254	38,81	83.776	132.350.558	7.195	30,00%	VIS REN.URB
500	T05-1704	279.254	38,81	83.776	132.629.812	7.195	30,00%	VIS REN.URB
501	T05-1705	279.254	36,46	83.776	132.909.066	7.659	30,00%	VIS REN.URB
502	T05-1706	239.361	31,56	39.893	133.148.427	7.584	16,67%	VIS
503	T05-1707	239.361	31,56	39.893	133.387.788	7.584	16,67%	VIS
504	T05-1708	279.254	36,46	83.776	133.667.042	7.659	30,00%	VIS REN.URB

128

 <p>ALCALÍA MAYOR DE BOGOTÁ S.A. CORPORACIÓN AUTÓNOMA</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 30/11/2024
		CÓDIGO HAB41017
		VERSIÓN 01

ANEXO DE VENTAS
-Otros miles COP-

Decreto 2785 de 2020, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y Decreto 18 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración: 2025-mar-02	2. Solicitante: INGURRE SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda: Nativa - Etapa 1 - Torres 4 y 5				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	279.254	38,81	7.206	174,99	2027	\$ 1.593.600
	Valor mínimo	181.489	31,38	6.967	120,66		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			314		VEN R URB	NO VEN R URB
9. Observación:							10. Firma del Solicitante 

PARA VALIACIÓN ¿Este Documento es copiado desde el SMI SMI?	NO
--	-----------

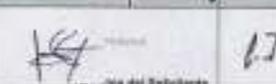
Totales	640	\$ 189.830.415	22.062,70 m ²	\$ 44.225.895			25,59%	
---------	-----	----------------	--------------------------	---------------	--	--	--------	--

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMMLV
305	T05-1709	279.254	38,57	83.776	133.946.297	7.240	30,00%	VIS REN URB
306	T05-1710	279.254	38,57	83.776	134.225.551	7.240	30,00%	VIS REN URB
307	T05-1711	279.254	38,46	83.776	134.504.805	7.659	30,00%	VIS REN URB
308	T05-1712	239.361	31,56	39.893	134.744.166	7.584	16,67%	VIS
309	T05-1801	239.361	31,38	39.893	134.983.527	7.628	16,67%	VIS
310	T05-1802	279.254	36,24	83.776	135.262.781	7.706	30,00%	VIS REN URB
311	T05-1803	279.254	38,65	83.776	135.542.035	7.225	30,00%	VIS REN URB
312	T05-1804	279.254	38,65	83.776	135.821.289	7.225	30,00%	VIS REN URB
313	T05-1805	279.254	36,24	83.776	136.100.544	7.706	30,00%	VIS REN URB
314	T05-1806	239.361	31,38	39.893	136.339.904	7.628	16,67%	VIS
315	T05-1807	239.361	31,38	39.893	136.579.265	7.628	16,67%	VIS
316	T05-1808	279.254	36,24	83.776	136.858.519	7.706	30,00%	VIS REN URB
317	T05-1809	279.254	38,41	83.776	137.137.774	7.270	30,00%	VIS REN URB
318	T05-1810	279.254	38,41	83.776	137.417.028	7.270	30,00%	VIS REN URB
319	T05-1811	279.254	36,24	83.776	137.696.282	7.706	30,00%	VIS REN URB
320	T05-1812	239.361	31,38	39.893	137.935.643	7.628	16,67%	VIS
321	T05-1901	239.361	31,38	39.893	138.175.004	7.628	16,67%	VIS
322	T05-1902	279.254	36,24	83.776	138.454.258	7.706	30,00%	VIS REN URB
323	T05-1903	279.254	38,65	83.776	138.733.512	7.225	30,00%	VIS REN URB
324	T05-1904	279.254	38,65	83.776	139.012.767	7.225	30,00%	VIS REN URB
325	T05-1905	279.254	36,24	83.776	139.292.021	7.706	30,00%	VIS REN URB
326	T05-1906	239.361	31,38	39.893	139.531.382	7.628	16,67%	VIS
327	T05-1907	239.361	31,38	39.893	139.770.742	7.628	16,67%	VIS
328	T05-1908	279.254	36,24	83.776	140.049.997	7.706	30,00%	VIS REN URB
329	T05-1909	279.254	38,41	83.776	140.329.251	7.270	30,00%	VIS REN URB
330	T05-1910	279.254	38,41	83.776	140.608.505	7.270	30,00%	VIS REN URB
331	T05-1911	279.254	36,24	83.776	140.887.759	7.706	30,00%	VIS REN URB
332	T05-1912	239.361	31,38	39.893	141.127.120	7.628	16,67%	VIS

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		PROY 05112204
			CODIGO PM05-FD121
			VERSIÓN 01

ÁREAS DE VENTAS
-Citas sólo COPV

Decreto 1985 de 2008, artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 165, literal d)

1. Fecha elaboración 2025-ean-02	2. Solicitante INGURBA SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda Nafica - Etapa 1 - Torres 4 y 5				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	279.254	38,81	7.206	174,56		2027	\$ 1.998.800
Valor mínimo	191.489	31,38	6.661	120,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		VIS REN.URB	428	0
9. Observación:							

PLA VINCULACIÓN							No tiene Vinculación no aplica como NO VIS	NO
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	----

Totales		640	\$ 168.850.415	22.662,70 m²	\$ 44.225.895			35,99%
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costa Inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
533	T05-2001	239.361	31,38	39.893	141.366.481	7.628	16,67%	VIS
534	T05-2002	279.254	36,24	83.776	141.645.735	7.706	30,00%	VIS REN.URB
535	T05-2003	279.254	38,65	83.776	141.924.989	7.225	30,00%	VIS REN.URB
536	T05-2004	279.254	38,65	83.776	142.204.244	7.225	30,00%	VIS REN.URB
537	T05-2005	279.254	36,24	83.776	142.483.498	7.706	30,00%	VIS REN.URB
538	T05-2006	239.361	31,38	39.893	142.722.859	7.628	16,67%	VIS
539	T05-2007	239.361	31,38	39.893	142.962.220	7.628	16,67%	VIS
540	T05-2008	279.254	36,24	83.776	143.241.474	7.706	30,00%	VIS REN.URB
541	T05-2009	279.254	38,41	83.776	143.520.728	7.270	30,00%	VIS REN.URB
542	T05-2010	279.254	38,41	83.776	143.799.982	7.270	30,00%	VIS REN.URB
543	T05-2011	279.254	36,24	83.776	144.079.237	7.706	30,00%	VIS REN.URB
544	T05-2012	239.361	31,38	39.893	144.318.597	7.628	16,67%	VIS
545	T05-2101	239.361	31,56	39.893	144.557.958	7.584	16,67%	VIS
546	T05-2102	279.254	36,46	83.776	144.837.212	7.659	30,00%	VIS REN.URB
547	T05-2103	279.254	38,81	83.776	145.116.467	7.195	30,00%	VIS REN.URB
548	T05-2104	279.254	38,81	83.776	145.395.721	7.195	30,00%	VIS REN.URB
549	T05-2105	279.254	36,46	83.776	145.674.975	7.659	30,00%	VIS REN.URB
550	T05-2106	239.361	31,56	39.893	145.914.336	7.584	16,67%	VIS
551	T05-2107	239.361	31,56	39.893	146.153.697	7.584	16,67%	VIS
552	T05-2108	279.254	36,46	83.776	146.432.951	7.659	30,00%	VIS REN.URB
553	T05-2109	279.254	38,57	83.776	146.712.205	7.240	30,00%	VIS REN.URB
554	T05-2110	279.254	38,57	83.776	146.991.459	7.240	30,00%	VIS REN.URB
555	T05-2111	279.254	36,46	83.776	147.270.714	7.659	30,00%	VIS REN.URB
556	T05-2112	239.361	31,56	39.893	147.510.075	7.584	16,67%	VIS
557	T05-2201	239.361	31,38	39.893	147.749.435	7.628	16,67%	VIS
558	T05-2202	279.254	36,24	83.776	148.028.690	7.706	30,00%	VIS REN.URB
559	T05-2203	279.254	38,65	83.776	148.307.944	7.225	30,00%	VIS REN.URB
560	T05-2204	279.254	38,65	83.776	148.587.198	7.225	30,00%	VIS REN.URB

729

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA: 06/11/2024
		CÓDIGO: INSFV021
		VERSIÓN: 13

ANEXO DE VENTAS
Cifras en miles COP

Decreto 2180 de 2008, Artículo 3, numeral 1 y Artículo 7, literal c y Decreto 91 de 2011, artículo 161, literal c

1. Fecha elaboración: 2025mar-12	2. Solicitante: HABITUR SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda: Rafael - Etapa 1 - Torres 4 y 5					
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) por m² de construcción miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		279.254	38,81	7.706	174,99		2027	\$ 1.895.800
Valor mínimo		191.493	31,38	6.067	128,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		214		425		0
9. Observación:								

VALIDACIÓN	Redacción (Luz) Contratación en expediente 000 1007	NO
------------	---	-----------

Totales	640	\$ 169.693.415	22.662,70 m²	\$ 44.235.895			25,59%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
561	T05-2205	279.254	38,24	83.776	148.866.452	7.706	30,00%	VIS REN.URB
562	T05-2206	239.361	31,38	39.893	149.105.813	7.628	16,67%	VIS
563	T05-2207	239.361	31,38	39.893	149.345.174	7.628	16,67%	VIS
564	T05-2208	279.254	36,24	83.776	149.624.428	7.706	30,00%	VIS REN.URB
565	T05-2209	279.254	38,41	83.776	149.903.682	7.270	30,00%	VIS REN.URB
566	T05-2210	279.254	38,41	83.776	150.182.937	7.270	30,00%	VIS REN.URB
567	T05-2211	279.254	36,24	83.776	150.462.191	7.706	30,00%	VIS REN.URB
568	T05-2212	239.361	31,38	39.893	150.701.552	7.628	16,67%	VIS
569	T05-2301	239.361	31,38	39.893	150.940.912	7.628	16,67%	VIS
570	T05-2302	279.254	36,24	83.776	151.220.167	7.706	30,00%	VIS REN.URB
571	T05-2303	279.254	38,65	83.776	151.499.421	7.225	30,00%	VIS REN.URB
572	T05-2304	279.254	38,65	83.776	151.778.675	7.225	30,00%	VIS REN.URB
573	T05-2305	279.254	36,24	83.776	152.057.929	7.706	30,00%	VIS REN.URB
574	T05-2306	239.361	31,38	39.893	152.297.290	7.628	16,67%	VIS
575	T05-2307	239.361	31,38	39.893	152.536.651	7.628	16,67%	VIS
576	T05-2308	279.254	36,24	83.776	152.815.905	7.706	30,00%	VIS REN.URB
577	T05-2309	279.254	38,41	83.776	153.095.160	7.270	30,00%	VIS REN.URB
578	T05-2310	279.254	38,41	83.776	153.374.414	7.270	30,00%	VIS REN.URB
579	T05-2311	279.254	36,24	83.776	153.653.668	7.706	30,00%	VIS REN.URB
580	T05-2312	239.361	31,38	39.893	153.893.029	7.628	16,67%	VIS
581	T05-2401	239.361	31,38	39.893	154.132.390	7.628	16,67%	VIS
582	T05-2402	279.254	36,24	83.776	154.411.644	7.706	30,00%	VIS REN.URB
583	T05-2403	279.254	38,65	83.776	154.690.898	7.225	30,00%	VIS REN.URB
584	T05-2404	279.254	38,65	83.776	154.970.152	7.225	30,00%	VIS REN.URB
585	T05-2405	279.254	36,24	83.776	155.249.407	7.706	30,00%	VIS REN.URB
586	T05-2406	239.361	31,38	39.893	155.488.767	7.628	16,67%	VIS
587	T05-2407	239.361	31,38	39.893	155.728.128	7.628	16,67%	VIS
588	T05-2408	279.254	36,24	83.776	156.007.382	7.706	30,00%	VIS REN.URB

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ S.C. MUNICIPIO DE BOGOTÁ	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 11

ANEXO DE VENTAS
 -Cifras miles COP-

Decreto 1391 de 2008, Artículo 4, Incisos y Artículo 67, literal c y Decreto 10 de 2013, artículo 181, literal a)

1. Fecha elaboración 2025-mar-12	2. Solicitante: MOEURE SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda Nativa - Etapa 1 - Tomas 4 y 5			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máxima	279.254	38,81	7.208	174,39		2027	\$ 1.595.800
Valor mínimo	181.488	31,38	6.087	120,39			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			214		VIVIENDAS 426	NO VIVIENDAS 0

B. Observación:		 ... del Subsecretario
-----------------	--	--

FILA VALIDACIÓN ...	NO
------------------------	----

Totales	643	\$ 189.850.415	22.662,70 m²	\$ 44.225.895		25,50%	
---------	-----	----------------	--------------	---------------	--	--------	--

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Costo Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costo Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
089	T05-2409	279.254	38,41	83.776	156.286.637	7.270	30,00%	VIS REN.URB
090	T05-2410	279.254	38,41	83.776	156.565.891	7.270	30,00%	VIS REN.URB
091	T05-2411	279.254	36,24	83.776	156.845.145	7.706	30,00%	VIS REN.URB
092	T05-2412	239.361	31,38	39.893	157.084.508	7.628	16,67%	VIS
093	T05-2501	239.361	31,56	39.893	157.323.867	7.584	16,67%	VIS
094	T05-2502	279.254	36,46	83.776	157.603.121	7.659	30,00%	VIS REN.URB
095	T05-2503	279.254	38,81	83.776	157.882.375	7.195	30,00%	VIS REN.URB
096	T05-2504	279.254	38,81	83.776	158.161.630	7.195	30,00%	VIS REN.URB
097	T05-2505	279.254	36,46	83.776	158.440.884	7.659	30,00%	VIS REN.URB
098	T05-2506	239.361	31,56	39.893	158.680.245	7.584	16,67%	VIS
099	T05-2507	239.361	31,56	39.893	158.919.605	7.584	16,67%	VIS
100	T05-2508	279.254	36,46	83.776	159.198.860	7.659	30,00%	VIS REN.URB
101	T05-2509	279.254	36,57	83.776	159.478.114	7.240	30,00%	VIS REN.URB
102	T05-2510	279.254	36,57	83.776	159.757.368	7.240	30,00%	VIS REN.URB
103	T05-2511	279.254	36,46	83.776	160.036.622	7.659	30,00%	VIS REN.URB
104	T05-2512	239.361	31,56	39.893	160.275.983	7.584	16,67%	VIS
105	T05-2601	239.361	31,38	39.893	160.515.344	7.628	16,67%	VIS
106	T05-2602	279.254	36,24	83.776	160.794.598	7.706	30,00%	VIS REN.URB
107	T05-2603	279.254	38,65	83.776	161.073.852	7.225	30,00%	VIS REN.URB
108	T05-2604	279.254	38,65	83.776	161.353.107	7.225	30,00%	VIS REN.URB
109	T05-2605	279.254	36,24	83.776	161.632.361	7.706	30,00%	VIS REN.URB
110	T05-2606	239.361	31,38	39.893	161.871.722	7.628	16,67%	VIS
111	T05-2607	239.361	31,38	39.893	162.111.083	7.628	16,67%	VIS
112	T05-2608	279.254	36,24	83.776	162.390.337	7.706	30,00%	VIS REN.URB
113	T05-2609	279.254	38,41	83.776	162.669.591	7.270	30,00%	VIS REN.URB
114	T05-2610	279.254	38,41	83.776	162.948.845	7.270	30,00%	VIS REN.URB
115	T05-2611	279.254	36,24	83.776	163.228.100	7.706	30,00%	VIS REN.URB
116	T05-2612	239.361	31,38	39.893	163.467.460	7.628	16,67%	VIS

130

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODA 6611004
		CODIG R05-FO121
		EPRON 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP-

Decreto 2192 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 18 de 2013, artículo 195 (excepto)

1. Fecha elaboración 2023-mar-12	2. Solicitante NOE URB SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda Nativa - Etapa 1 - Terres 4 y 5			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage incluido miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	279.254	38,81	7.206	174,99		2027	\$ 1.593.890
Valor mínimo	191.469	31,38	6.667	123,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		428		0

6. Observación


 17
 Jefe del Subsector

FEA VALORACIÓN		NO
----------------	---	----

Totales	640	\$ 169.850.415	22.982,79 m²	\$ 44.225.895		25,59%	
---------	-----	----------------	--------------	---------------	--	--------	--

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
617	T05-2701	239.361	31,38	39.893	163.706.821	7.628	16,67%	VIS
618	T05-2702	279.254	36,24	83.776	163.986.075	7.706	30,00%	VIS REN.URB
619	T05-2703	279.254	38,65	83.776	164.265.330	7.225	30,00%	VIS REN.URB
620	T05-2704	279.254	38,65	83.776	164.544.584	7.225	30,00%	VIS REN.URB
621	T05-2705	279.254	36,24	83.776	164.823.838	7.706	30,00%	VIS REN.URB
622	T05-2706	239.361	31,38	39.893	165.103.091	7.628	16,67%	VIS
623	T05-2707	239.361	31,38	39.893	165.382.345	7.628	16,67%	VIS
624	T05-2708	279.254	36,24	83.776	165.661.599	7.706	30,00%	VIS REN.URB
625	T05-2709	279.254	38,41	83.776	165.940.853	7.270	30,00%	VIS REN.URB
626	T05-2710	279.254	38,41	83.776	166.220.107	7.270	30,00%	VIS REN.URB
627	T05-2711	279.254	36,24	83.776	166.499.361	7.706	30,00%	VIS REN.URB
628	T05-2712	239.361	31,38	39.893	166.778.615	7.628	16,67%	VIS
629	T05-2801	239.361	31,38	39.893	167.057.869	7.628	16,67%	VIS
630	T05-2802	279.254	36,24	83.776	167.337.123	7.706	30,00%	VIS REN.URB
631	T05-2803	279.254	38,65	83.776	167.616.377	7.225	30,00%	VIS REN.URB
632	T05-2804	279.254	38,65	83.776	167.895.631	7.225	30,00%	VIS REN.URB
633	T05-2805	279.254	36,24	83.776	168.174.885	7.706	30,00%	VIS REN.URB
634	T05-2806	239.361	31,38	39.893	168.454.139	7.628	16,67%	VIS
635	T05-2807	239.361	31,38	39.893	168.733.393	7.628	16,67%	VIS
636	T05-2808	279.254	36,24	83.776	169.012.647	7.706	30,00%	VIS REN.URB
637	T05-2809	279.254	38,41	83.776	169.291.901	7.270	30,00%	VIS REN.URB
638	T05-2810	279.254	38,41	83.776	169.571.155	7.270	30,00%	VIS REN.URB
639	T05-2811	279.254	36,24	83.776	169.850.409	7.706	30,00%	VIS REN.URB
640	T05-2812	239.361	31,38	39.893	170.129.663	7.628	16,67%	VIS
641								
642								
643								
644								

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/10/24
		CÓDIGO PM05-FO01
		VERSIÓN 01

ANEXO DE VENTAS
-Otros miles COP-

Decreto 1981 de 2020, Artículo 1, literal a) Artículo 3, literal c) y Decreto 11 de 2011, artículo 185, literal g)

1. Fecha elaboración 2025-mar-12	2. Solicitante: INSEURBEE SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda Nativa - Etapa 1 - Torres 4 y 5				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (T) garage sanción miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	273.254	35,81	7.700	174,89	2027	\$ 1.595.800
	Valor mínimo	191.499	31,38	6.667	120,50		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	214	0	426	NO VENTAS	3
9. Observación							10. Firma del Solicitante

FLA VALIDACIÓN NO	15. Firma del Solicitante (Firma)
----------------------	--------------------------------------

Totales	645	\$ 159.850.415	22.682,76 m²	\$ 44.225.895		25,59%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulada miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
645								
646								
647								
648								
649								
650								
651								
652								
653								
654								
655								
656								
657								
658								
659								
660								
661								
662								
663								
664								
665								
666								
667								
668								
669								
670								
671								
672								

131

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 01/11/2024
		CÓDIGO PM05-FOT21
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Citas miles COP-

Decreto 2180 de 2008, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 165, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-12	2. Solicitante INCELRBE SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda Naltes - Etapa 1 - Tomas 4 y 5		
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega
	Valor máximo	279,254	38,81	7,704	174,88	2027
	Valor mínimo	191,488	31,36	6,067	128,99	
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		VENTURAS 426	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega NO VIVAS 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
-----------------	--	---------------------------

FLA VALIDACIÓN	Indicador ¿La Construcción se aprobó antes del 2022?	NO
----------------	---	----

Totales	640	\$ 169.850.415	22.662,70 m ²	\$ 44.205.802		25,50%
---------	-----	----------------	--------------------------	---------------	--	--------

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
673								
674								
675								
676								
677								
678								
679								
680								
681								
682								
683								
684								
685								
686								
687								
688								
689								
690								
691								
692								
693								
694								
695								
696								
697								
698								
699								
700								

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA: 06/1/2014
		CÓDIGO: PAS-00-01
		VERSIÓN: 15

ANEXO DE VENTAS
Citas miles COP

Decreto 1789 de 2004, Artículo 1, literal a) y Artículo 1, literal b); Decreto 19 de 2011, artículo 185, literal d)

1. Fecha elaboración: 2013mar12	2. Solicitante: INGEURDE SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda: Nativa - Etapa 1 - Torres 4 y 5					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage servido miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo: 279.234	36,81	7.704	174,88		2027	\$ 1.586.800
	Valor mínimo: 191.489	31,38	6.087	130,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		VERDOLURE	NO VERDOLURE	0
9. Observación:							

10. Firma del Solicitante							NO
EVALUACIÓN: Indicador de Construcción en ejecución menor del 50%							NO

Totales	642	\$ 169.850.415	22.062,70 m²	\$ 44.225.835		25,69%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulada miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costa Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
701								
702								
703								
704								
705								
706								
707								
708								
709								
710								
711								
712								
713								
714								
715								
716								
717								
718								
719								
720								
721								
722								
723								
724								
725								
726								
727								
728								

70
132

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE VIVIENDA</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/10/2016
		CÓDIGO PM05-FC121
		VERSIÓN 02

ANEXO DE VENTAS
-Otros miles COP-

Decreto 2183 de 2016, Artículo 1, literal i) y Artículo 7, literal d) y Decreto 1116 de 2011 artículo 125, literal d).

1. Fecha elaboración 2016-mar-13	2. Solicitante INGELURBE SAS		3. Nombre del proyecto de vivienda Nativo - Etapa 1 - Torres 4 y 5				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	278,234	28,81	7,708	174,98	2027	\$ 1.585.800
	Valor mínimo	191,489	21,38	8,987	126,93		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		214		VENTURAS 426		NO VENTAS 0
9. Observación							
	10. Firma del Solicitante						

PRECALIFICACIÓN Totales 641 \$ 169.850.415 22.862,70 m² \$ 44.225.855 25,50%	Nota: (1) Ganaje sencillo se aplica sobre 100 VENTAS	NO
--	---	----

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
729								
730								
731								
732								
733								
734								
735								
736								
737								
738								
740								
741								
742								
743								
744								
745								
746								
747								
748								
749								
750								
751								
752								
753								
754								
755								
756								

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIÁNGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

**LA CURADORA URBANA N° 1 (P) de BOGOTÁ D.C.
ARQ. NATALIA BONILLA CORRALES**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, 812 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios, y el Decreto Distrital 326 de 2024
y

CONSIDERANDO

Que la sociedad INGEURBE S.A.S. con NIT. 860524118-1 en calidad de FIDEICOMITENTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANZANA 8 representada legalmente por la señora CLAUDIA MERCEDES MORENO GOMEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 51664740, solicitó mediante radicación No.11001-1-24-0252 del 13 de marzo de 2024 Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización correspondiente al desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA) y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado BAVARIA MZ 8, para el predio con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1512700, ubicado en la CL 22 B 32 A 09, Chip AAA0168EFKL de la Localidad de Puente Aranda.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia está ubicado en la KR 32 22 30, localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 108 Zona Industrial, en Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, Tratamiento de Renovación urbana.

Que mediante el Decreto Distrital 441 de 2016 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el cual se adoptó el Plan Parcial "Triangulo de Bavaria" y se definió la Unidad de Gestión o Unidades de Actuación Urbanística UG/UUAU1B .

Que mediante el Decreto Distrital 348 de 2022 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación se adoptó la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana y de Desarrollo "Triángulo de Bavaria" expedido por el Decreto 441 de 2016 el cual se encuentra vigente.

Que el artículo 43 del Decreto 348 de 2022, establece: "(...)El trámite de licencias urbanísticas no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del Distrito Capital y las solicitudes de Licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el presente Decreto"

Que el marco normativo de la presente solicitud se encuentra sustentado en las normas establecidas por los Decretos Distritales 441 de 2016, 348 de 2022 y Decreto 080 de 2016. En lo no previsto en estas normas se dará aplicación a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto Distrital 190 de 2004.

Que las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado con la ejecución

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

de las obras y dotaciones a cargo del titular; realizada la entrega material y titulación de ellas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadora.

Que el Plan Parcial cuenta con oficio No. S1-2021-2244905441 del 18 de junio de 2021 Expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante el cual avala el estudio de tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Bavaria.

Que el proyecto prevé APAUP de 3432,13 m2 en cumplimiento del artículo 22 del Decreto 348 de 2022.

Que el predio en el cual se adelantará el Desarrollo denominado **URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA)**, está localizado en zona de riesgo BAJO por fenómenos de remoción en masa y NO se encuentra en riesgo por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos.3 y 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que el desarrollo denominado **URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA)**, fue tramitado de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), Decreto 441 de 2016 y Decreto 348 DE 2022.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículos 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015¹, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio objeto de solicitud en lugar visible desde la vía pública, estas fotografías fueron aportadas al expediente el 20 de marzo de 2024.

Que el Proyecto denominado **URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA)**, no requiere Licencia Ambiental, sin perjuicio de que el Urbanizador Responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1220 de 2005, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

¹ Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

134
135

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL. 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

Que en respuesta a la solicitud presentada por la Curadora Urbana No.1, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dichos Planos los Nos. CU1PA/121/4-00, CU1PA/121/4-01, CU1PA/121/4-02 y CU1PA/121/4-03

Que igualmente se realizó el estudio del Proyecto Arquitectónico denominado TRIANGULO DE BAVARIA – MZ8, sobre el lote útil resultante, encontrando que se ajusta a las normas establecidas en los Decretos Distritales 441 de 2016, Decreto 348 de 2022 y Decreto 080 de 2016.

Que el solicitante presentó auto declaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción de los proyectos TRIANGULO DE BAVARIA – MZ8, No. 24320004279 del 15 de octubre de 2024, por la suma de cuatro millones doscientos noventa y dos Pesos (\$4.292.000,00) M/CTE

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de renovación urbana, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, y Decreto 441 de 2016, Decreto 348 de 2022 correspondientes al desarrollo por reurbanización y Decreto 080 de 2016, por lo que este Despacho lo considera procedente.

Que la Defensoría del Espacio Público otorgó la Anuencia para el trámite respecto al área identificada objeto de la solicitud y que se encuentran incorporados en el inventario del patrimonio inmobiliario distrital presentan la siguiente identificación de código RUPI y áreas:

RUPI	ÁREA TOTAL m²	ÁREA PARCIAL m²
RUPI 1-5175	5.205,44	533,51
RUPI 2514-34	2.685,00	1.316,92
RUPI 2514-17	6.038,00	3.069,18
RUPI 2514-29	1.460,00	1.460,00
RUPI 2514-31	2.016,00	16,70
RUPI 2514-14	15.560,00	1.585,97
RUPI - 2514-52	352,67	348,29

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

RUPI - 2514-51	230,63	227,25
ÁREA TOTAL PREDIOS DE USO PÚBLICO	33.547,74	8.557,82

Que tanto el representante legal de la entidad que promueve el proyecto como los profesionales encargados del trámite, serán los únicos legalmente responsables de lo estipulado en las cláusulas civiles, penales y administrativas que esto conlleve, teniendo en cuenta que la firma de la Directora de la Defensoría del Espacio Público, se registra a título de Representante Legal de la propiedad inmobiliaria del Distrito y no como titular o responsable de las gestiones adelantadas.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 (P) de Bogotá D.C., Arq. NATALIA BONILLA CORRALES,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Aprobar el proyecto Urbanístico, conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, al desarrollo denominado **URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA)**, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución, y conceder la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto denominado NATIVA antes en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09, Localidad de Puente Aranda.

ARTICULO 2. Adoptar como Planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo **URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA)** los identificados con Nos. **CU1PA/121/4-00, CU1PA/121/4-01, CU1PA/121/4-02 y CU1PA/121/4-03** en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No H-69, H-70 y H-80, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición total a la sociedad INGEURBE SAS con NIT. 8605241181 EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO MANZANA 8 representada legalmente por la señora CLAUDIA MERCEDES MORENO GOMEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 51664740, para el predio denominado **UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA)**, localizado en la CL 22 B 32 A 09, con Folio de Matrícula No. 50C-

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

1512700 y Chip AAA00168EFKL.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la documentación aportada al trámite, la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante la Curadora Urbana No. 1 bajo la referencia No.11001-1-24-0252.

ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION. El término de vigencia de la Licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y construcción en la modalidad de obra nueva, que se otorga con la presente Resolución, será de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador Responsable, certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO 5. DEL TITULAR, URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICION TOTAL.

- 5.1. Establecer como titular de la Licencia y urbanizador responsable a la Sociedad INGEURBE S. A. S con NIT. 860524118-1 EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO MANZANA 8. Representada legalmente por el señor JUAN CAMILO GONZALEZ VILLAVECES identificado con cédula de ciudadanía No 80199463.
- 5.2. Establecer como constructor responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), a la ingeniera ROSA ESPERANZA ALMANZA PULIDO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 51984692, portadora de la Tarjeta Profesional No. 2520260089 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.
- 5.3. Establecer como constructor responsable de la ejecución de la Licencia de Construcción para el proyecto NATIVA inicialmente denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZN 8 a la ingeniera ROSA ESPERANZA ALMANZA PULIDO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 51984692, portadora de la Tarjeta Profesional No. 2520260089 CND.

ARTICULO 6. La ejecución de las obras de Urbanismo correspondientes al desarrollo denominado URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), deberá hacerse dentro del plazo establecido en el artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIÁNGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con lo establecido por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado. El interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

7.1. INFORMACION DEL PREDIO.

- Nombre: URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA).
- Dirección: CL 22 B 32 A 09
- Área Bruta: 31.330,81 m2.
- Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1512700
- CHIP: AAA0168EFKL

7.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

- Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA).

ARTICULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

AREA BRUTA:	31.330,81 M2
8.1. AREAS SUELO NO OBJETO DE REPARTO.	
• MALLA VIAL ARTERIAL:	2.520,33 M2
8.2. AREAS SUELO OBJETO DE REUBANIZACION	
SUELO DE CARGAS GENERALES:	6.050,95 M2
• MALLA VIAL ARTERIAL OBJETO DE INTERVENCION:	5.144,16 M2

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

- MALLA VIAL ARTERIAL NO OBJETO DE INTERVENCION: 906,79 M2

8.3. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

• CONTROL AMBIENTAL:	1.037,58 M2
• VIAS LOCALES:	5.904,89 M2
o VIA LOCAL 7.1:	15,63 M2
o VIA LOCAL 7.2:	3.632,15 M2
o VIA LOCAL 7.3:	2.061,28 M2
o VIA LOCAL 7.4:	29,01 M2
o VIA LOCAL 7.6:	54,95 M2
o VIA LOCAL 7.10:	111,87 M2
• CESION PARA PARQUES:	3.139,56 M2
• ALAMEDAS:	2.835,50 M2
o AL 2:	925,91 M2
o AL 3:	271,80 M2
o AL 8:	165,52 M2
o AL 9:	4,46 M2
o AL 10:	1.467,81 M2

AREA UTIL TOTAL PREDIO RESULTANTE:

- AREA UTIL MANZANA 8: 9.842,00 M2

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos. CU1PA/121/4-00, CU1PA/121/4-01, CU1PA/121/4-02 y CU1PA/121/4-03 que se adopta mediante la presente Resolución.

ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Se establecen para el desarrollo UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA). Las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 441 de 2016, Decreto Distrital 080 de 2016, Decreto Distrital 348 de 2022 y aquellas que lo complementan, así:

9.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

9.1.1. Zonificación Urbanística.

- Tratamiento: Renovación Urbana.
- Área de Actividad: Industrial.
- Zona: Industrial.

El proyecto debe cumplir con el esquema de Cargas y Beneficios establecidos en el Decreto

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIÁNGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

348 de 2022.

9.1.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.

- Según el Plano No.3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No.4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio se encuentra en zona de amenaza BAJA por remoción en masa.
- Según los Planos No.5 y No.6 el predio no se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

9.1.3. Estrato socio-económico provisional Tres (3).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto Distrital 544 de 2009, el estrato que le corresponde es tres (3). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

9.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

Los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público propuesto, respecto al cumplimiento de la totalidad de obligaciones urbanísticas reconocidas como las cargas del proyecto relacionadas con la generación de espacio público peatonal y ampliación de la malla vial intermedia y local según cuadro de áreas que se adopta mediante los planos urbanísticos Nos. CU1PA/121/4-00, CU1PA/121/4-01, CU1PA/121/4-02 y CU1PA/121/4-03.

9.2.1. Andenes: El diseño de la red de andenes deberá ajustarse a las normas para espacio público establecidas en la Cartilla de Andenes y la Cartilla del Mobiliario Urbano o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en el respectivo plano que hace parte integral del presente Decreto.

El diseño de andenes debe garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.

9.2.2. Accesibilidad. Para la protección peatonal en la zona se deben generar rampas en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.

728

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

9.2.3. Arborización y paisajismo. El tratamiento de arborización de los andenes debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C.

9.2.4. Cesión áreas públicas y suelos cargas urbanísticas. Se deberá hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas que se generan como consecuencia de la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización. En el evento que no sea posible efectuar la entrega material y la titulación de dichas áreas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente adelantará las actuaciones que correspondan.

9.3. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano de la URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), distinguido con los Nos. CU1PA/121/4-00, CU1PA/121/4-01, CU1PA/121/4-02 y CU1PA/121/4-03 que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución.

PARÁGRAFO 1. Las áreas privadas afectas al uso público (APAUP) deberán ser identificadas y delimitadas en las licencias de construcción que se expidan para los respectivos predios, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.

PARÁGRAFO 2. Las áreas privadas afectas al uso público (APAUP) serán contabilizadas dentro de las áreas libres de equipamiento comunal privado exigido para los desarrollos inmobiliarios, permitiendo el acceso público.

NORMAS URBANISTICAS.

9.4.1. Usos.

Los usos permitidos para el PPRU "TRIANGULO DE BAVARIA" de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 348 de 2022:

USO PRINCIPAL		ESCALA
USO	USOS ESPECÍFICOS	N.A
Vivienda	Multifamiliares	ESCALA
USO	USOS ESPECÍFICOS	Vecinal A
Comercio	Actividad económica Limitada en comercio locales, con área de ventas de hasta 500 m2	

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIÁNGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

Actividad económica Limitada en comercio locales, tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m2	Vecinal B
--	-----------

Los demás usos permitidos se encuentran señalados en el artículo 17 del decreto 348 de 2022.

9.4.2. Tipo de desarrollo urbanístico propuesto: Por sistema de Agrupación

9.4.3. Otras Normas Volumétricas.

Las disposiciones que se establecen a continuación, rigen para el Proyecto que se desarrolle en el lote único que conforma la URBANIZACIÓN UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA).

9.4.3.1 Índices de ocupación y construcción.

ITEM	UG/UAU-1B
	MZ - 8
Área útil (m2)	9.842,00
Índice de Ocupación (Máximo) NOTA 2	0,65
Área Total Construida m2	79.039,08

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18 del decreto 348 de 2022 En la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística 1B, el índice de ocupación se aplica sobre el área útil.

Para efectos de la aplicación del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colindan con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

Para efectos del cálculo del área total construida se presenta el siguiente cuadro:

UG / UAU	Manzana	Uso	Área Útil [AU]	Área Total Construida
1B	MZ8	Múltiple	9.842,00	79.039,08

9.4.3.2 El número máximo de unidades de vivienda VIP, VIS y NO VIP/VIS que pueden ser desarrolladas en el plan parcial corresponde a 5.752, distribuidas de la siguiente manera:

UG/UAU	No. Viviendas
UG/UAU 1A	2.310
UG/UAU 1B	1.745
UG/UAU 2	
UG /UAU 3A	815
UG/ UAU 3B	882
TOTAL Unidades de Vivienda	5.752

La distribución de la cantidad de viviendas por cada UG/UAU es indicativa y podrá modificarse siempre que se mantenga el número total de viviendas previsto en la misma tabla.

Los titulares de las licencias de urbanización y construcción deberán reportar a la Instancia Coordinadora el número de viviendas autorizada en cada licencia, con el fin de garantizar que no se sobrepase el tope máximo de viviendas autorizado para el plan parcial.”.

9.4.3.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. La exigencia mínima de área para equipamiento comunal privado para proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo) con más de 800 M2 de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, es la siguiente:

1. Proyectos de vivienda VIS y VIP subsidiables:

i. Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda.

ii. Más de 150 viviendas: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIÁNGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

2. Proyectos de vivienda no VIS: 10 m² por cada ochenta metros cuadrados (80 m²) de construcción neta en vivienda.

3. Para usos diferentes a vivienda: 10 m² por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de construcción neta en el uso.

La destinación de estas áreas de equipamientos comunal privado será la siguiente:

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
a. Zonas verdes y recreativas en áreas libres	40%
b. Servicios comunales en áreas construidas	15%

PARÁGRAFO 1. - Se podrán localizar estacionamientos para bicicletas, adicionales a los mínimos exigidos en el Cuadro Anexo N.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, en las áreas de equipamiento comunal privado correspondientes al 45% de área que no tiene destinación específica definida.

AREAS AFECTAS AL USO PÚBLICO APAUP: El proyecto prevé 3432,13 m² que corresponden al 35% del área útil, estas serán contabilizadas dentro del porcentaje de Zonas Verdes recreativas en áreas libres del equipamiento comunal privado, las cuales deberán cumplir las normas establecidas en el artículo 15 del Decreto 348 de 2022.

9.4.3.4. NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil son las siguientes:

COMPONENTES		UG/UAU - 1B MZ - 8
VOLUMETRÍA	Altura en pisos	Resultante
	Tipologías edificatorias	Aislada y/o Continua en plataforma y aislada entre edificaciones
	Aislamiento Entre Edificaciones	El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento (desde el nivel del terreno o plataforma) hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de seis metros (6.00 mts.).
	Plataformas	Altura máxima 5 pisos sin aislamiento entre edificaciones. *NOTA 1

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIÁNGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

COMPONENTES	UG/UAU - 1B
	MZ - 8
Voladizos	Se permiten según ancho de la vía, así: Frente a vías menores o iguales a 10 metros de ancho: 0.60 metros Frente a vías mayores a 10 y hasta 15 metros de ancho: 0.80 metros Frente a vías mayores a 15 y hasta 22 metros de ancho: 1.00 metros Frente a vías mayores a 22 metros de ancho y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3: 1,50 metros *NOTA 2
Aislamiento contra espacio público	En las edificaciones que planteen usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un aislamiento desde el paramento del predio, de mínimo 3 mts.
Antejardines	No se exige
Cerramiento	No se permite
Sótanos	- Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil. - La placa superior del sótano podrá ubicarse hasta 0,25 metros por encima del nivel del andén. - Los sótanos se pueden comunicar con vías de servicio de manera subterránea bajo el espacio público vial, para lo cual se deberán solicitar los permisos correspondientes.
Semisótano	- Se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio. - No podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. - Se permiten debajo de los APAUP, siempre y cuando se generen las medidas de acceso universal necesarias para todos los usuarios y no se ubiquen en antejardín. - La construcción de semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rigen por las disposiciones del Decreto 606 de 2001 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIÁNGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

COMPONENTES		UG/UAU - 1B
		MZ - 8
Rampas y escaleras		No podrán ocupar los andenes y deben respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente.

NOTA 1: En la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística 2 -MZ1, la altura máxima permitida en plataforma es de 7 pisos sin aislamiento entre edificaciones.

NOTA 2: El voladizo para las dos vías de servicios (V7.7 y V7.8), paralelas a las Avenidas de las Américas y NQS respectivamente es de 1,50 mts.

NOTA 3: Esta condición solo aplica a edificaciones con frente sobre las dos vías de servicios (V7.7 y V7.8) paralelas a las Avenidas de las Américas y NQS.

PARÁGRAFO 1. En sótano se permite localizar los usos permitidos establecidos por el Plan Parcial, a excepción del de vivienda, el área construida que se destine para este fin contará para el índice de construcción.

9.4.3.5. CONDICIONES GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS. Las condiciones para los estacionamientos son las siguientes:

a. Se debe destinar un (1) estacionamiento para usuarios con movilidad reducida por cada 30 cupos exigidos, con dimensiones mínimas de 4,50 m x 3,80 m para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales. La localización de cada uno de los cupos de estacionamientos para usuarios con movilidad reducida deberá ser presentada en cada una de las licencias de construcción.

b. Se debe garantizar un (1) cupo de estacionamiento de bicicletas por cada 2 viviendas, localizados en el sótano, semisótano, en primer piso o en los pisos altos destinados al estacionamiento, en áreas distintas a las destinadas al equipamiento comunal privado. Los cupos de estacionamiento de bicicletas aquí mencionados no contabilizan dentro de los cupos de estacionamientos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, correspondiente a 6,224 cupos en los términos del artículo 35 del presente Decreto.

c. Los desarrollos podrán compensar el cien por ciento (100%) de los estacionamientos requeridos para vehículos al Fondo para el Pago de Estacionamientos en los términos de los literales e) y g) del artículo 7 del Decreto Distrital 323 de 2004 y el artículo 436 del Decreto

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

Distrital 190 de 2004, con excepción de los estacionamientos para movilidad reducida y bicicletas.

PARÁGRAFO 1. El área requerida por el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad para estacionamientos podrá construirse en sótanos, semisótanos o edificaciones en altura.

PARÁGRAFO 2. El área destinada a los estacionamientos definidos por el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad no será contabilizada dentro del índice de construcción."

9.4.3.5.1 DISTRIBUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS. El número máximo de cupos de estacionamientos exigidos en el Plan Parcial es el establecido en el Anexo 3A Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021), así:

UG / UAU	No. Estacionamientos
1ª	3.477
1B	447
2	1.301
3ª	642
3B	216
AMD	134
TOTAL	6.217

PARÁGRAFO 1. Los cupos de estacionamientos pueden ser distribuidos entre las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística y Área de Manejo Diferenciado en el proceso de licenciamiento, siempre y cuando se cuente con la anuencia de los propietarios y no se supere el total de estacionamientos definidos en este instrumento.

PARÁGRAFO 2. El cupo mínimo de estacionamientos será el definido en el Cuadro Anexo N.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004".

9.4.4 Normas de Accesibilidad al Espacio Público y a los Edificios de las Personas con Movilidad Reducida.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 219 de 2016 y en el

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCIÓN: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

9.4.4.1 Normas Generales para el Espacio Público.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 561 de 2015 y actualizado por el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

9.4.4.2 Diseño y Construcción de Andenes.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 561 de 2015 y actualizado por el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto 263 de 2023 - Cartilla de Mobiliario Urbano., los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.
- Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00M de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20M.
- En andenes con anchos inferiores a 1,40M, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.
- No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.
- Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público expedida por la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

9.4.4.3 Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante, los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior del proyecto URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA). Deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 926 de 2010 NSR /10, Decreto Nacional 2525 de 2010, Decreto Nacional 092 de 2011 y Decreto Distrital 340 de 2012.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 de 2010 y Decreto Distrital 428 de 2011.
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 2981 de 2013.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K de la Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto 945 de 2017; Decreto 926 de 2010 NSR /10, Decreto 2525 de 2010 y Decreto 092 de 2011.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaria Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia).
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 180498

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

- y 181419 de 2005, la Resolución 180466 de 2007, expedidas por el Ministerio citado y 180832 de 2008.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.** Resolución IDU 113583 de 2014.
 - **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 845 de 2019.
 - **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

9.4.4.4 Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C:** Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño:** Decreto Distrital 348 de 2022 y Decreto Distrital 1108 de 2000.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Decreto 348 de 2022 y complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Normas aplicables al espacio público:** Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 348 de 2022 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital:** Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 845 de 2019.

ARTICULO 10. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICION TOTAL DEL PROYECTO TRINGULO DE BAVARIA MZN 8

10.1. Aprobar el Proyecto arquitectónico denominado NATIVA antes TRIANGULO DE BAVARIA MZN 8, en una edificación Desarrollada en seis (6) torres de veintinueve (29), veintiocho (28) pisos, veintisiete (27) pisos y veintiún (21) pisos con semisótano; Para mil

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

setecientos veinte (1720) unidades de Vivienda (VIS); una (1) unidad de comercio Vecinal B, cuatro (4) torres comunales de uno (1), tres, cuatro (4) y cinco (5) pisos, doscientos quince (215) cupos de parqueo para Residentes, sesenta y nueve (69) cupos de estacionamientos para visitantes del total de estacionamientos diez (10) cumplen con dimensiones para personas con movilidad reducida y un (1) cupos de estacionamiento para visitantes de comercio; para el total del proyecto se plantean ochocientos sesenta (860) cupos para bicicletas.

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas construidas:

- Área del Lote 1: 9.842,00 m2.
- Área semisótano: 4.691,76 m2.
- Área construida en primer piso: 5.941,07 m2.
- Área construida pisos restantes: 80.905,42 m2.
- Área total construida: 91.538,25 m2.
 - Comercio 120,57 m2.
 - Vivienda 91.417,68 m2.
 - Total construida: 91.538,25 m2
- Uso: Vivienda multifamiliar VIS., Sistema de Loteo agrupación y Comercio Vecinal.
- Alturas:
 - Torre comunal (1) piso: (15,15 y 17,60 mts)
 - Torre comunal (3) piso: (15,15 y 17,60 mts)
 - Torre comunal (4) piso: (15,15 y 17,60 mts)
 - Torre comunal (5) piso: (15,15 y 17,60 mts)
 - Torre veintiún (21) pisos: (51,90 mts)
 - Torre veintisiete (27) pisos: (66,90 mts)
 - Torre veintiocho (28) pisos: (69,05 mts)
 - Torre veintinueve (29) pisos: (71,82 mts)
- Número de etapa: una (1)
- Índice de Ocupación: 0.62
- Índice de construcción Propuesto: 7.60 / 74.831,94 , m2
- Antejardín: No Aplica
- Cerramiento: No Aplica
- Voladizo: No Aplica

EQUIPAMIENTO COMUNAL

- Equipamiento Comunal Privado Exigido: 14.245,00 m2.
- Equipamiento Comunal Propuesto: 14.302,69 m2.

	ÁREA	PORCENTAJE
Zonas Verdes Recreativas	8.711,93 m2	61,00 %
Servicios Comunales	5.590,76 m2	39,00 %
Estacionamientos adicionales	0,00 m2	0,00 %

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

- Estacionamientos: Demanda de estacionamientos C

	TIPO	PROPUESTOS
Vivienda 1720 un	Residentes	215
	Visitantes	69
Personas en condición de Discapacidad		10
Comercio vecinal 1 un	Privados	0
	Visitantes	1
Bicicletas		860

10.3. ESTRUCTURA

Las principales características estructurales y geotécnicas del proyecto estructural en cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente NSR-10, el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004 y la Microzonificación Sísmica de Bogotá D.C. – Decreto 523 de 2010, son:

Aspecto	Descripción
Remoción en masa	Baja
Inundación	No
Incendio:	
Microzonificación Sísmica	Lacustre Aluvial-200
Tipo de Cimentación	Zona Torres: Vigas de amarre/dados/pilotes. Zona Social: Vigas de amarre/dados/pilotes.
Tipo de estructura	Muros de concreto reforzado –Zona Torres; Pórticos de concreto reforzado –Zona plataforma/social.
Método de diseño	Análisis dinámico elástico modal
Elementos no estructurales	Grado de desempeño: Bajo/Bueno
Grupo de uso edificación	Grupo de uso: I=1.00/1.10
Revisor Independiente externo	Si

10.4. PRECISIONES:

- El proyecto requiere control de calidad realizado por el constructor responsable y supervisión técnica según Título I de la NSR-10 y Decreto 1077 de 2015. Microzonificación sísmica Decreto Distrital 523 de 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 NSR-10.

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

artículo 18 del Decreto 348 de 2022 que aprobó el Plan Parcial TRIANGULO DE BAVARIA.

6. Los 26 estacionamientos de visitantes faltantes se proveen en la Unidad de Gestión 6 de acuerdo a lo señalado en el párrafo 1 del artículo 35 del Plan Parcial TRIANGULO DE BAVARIA y cuenta con carta de anuencia del propietario de la Unidad de Gestión 6.

7. Cuenta con detalle de salva escaleras. Su implementación es responsabilidad del Constructor Responsable.

Hacen parte del presente acto cuatro (4) planos Urbanísticos Nos. CU1PA/121/4-00, CU1PA/121/4-01, CU1PA/121/4-02 y CU1PA/121/4-03, (107) planos arquitectónicos, Estudio de suelos (2), Memorias de cálculo (14), Planos estructural (400), Memorias de elementos no estructurales (1), Planos de elementos no estructurales (11), Memorias de revisor independiente externo (1)

ARTICULO 11. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

11.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 42 del Decreto 348 de 2022 "Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana y de Desarrollo "Triángulo Bavaria", expedido mediante el Decreto Distrital 441 de 2016", no se configura hecho generador de Plusvalía por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, de conformidad con el artículo 181 del Decreto ley 019 de 2012.

11.2. IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA.

El solicitante presentó auto declaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva demolición total de los proyectos TRIANGULO DE BAVARIA – M8, No. 24320004279 del 15 de octubre de 2024, por la suma de cuatro millones doscientos noventa y dos Pesos (\$4.292.000,**) M/CTE

ARTICULO 12. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por reurbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 del Decreto 651 de 2019 y artículos 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus respectivas modificaciones.

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIÁNGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

12.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, las siguientes.

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y ARTÍCULO 37 del Decreto Distrital 072 de 2023, o la norma que lo sustituye, adicione o modifique.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento y normas establecidas en Decreto 263 de 2023, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.
- Adecuar y empujar las zonas de cesión pública para equipamientos.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.

121
745

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIÁNGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento y normas establecidas en Decreto 263 de 2023, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.
- Adecuar y empedrar las zonas de cesión pública para equipamientos.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- 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, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Título II Capítulo 3 del Decreto 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo citado.

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIÁNGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- En caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico, de inmediato debe informarse al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, a las autoridades civiles y policivas y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.
- 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.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- Cumplir con disposiciones del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, 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).

12.2 Obligaciones adicionales por licencia 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 presente decreto.
- 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 remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se

716

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

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 vigente.
- 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.

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

- 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.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- 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.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE y el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP.
- Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, a las autoridades civiles y policivas y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para implementar

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

- Cumplir con los determinantes, compromisos, plazos, estudios, diseños, y acciones de mitigación, establecidos en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad conforme lo dispuesto en el Anexo 3 A "Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021).

PARAGRAFO 1. La totalidad de las obligaciones establecidas en el Decreto 348 de 2022 "Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana y de Desarrollo "Triángulo Bavaria", expedido mediante el Decreto Distrital 441 de 2016", se entenderán incluidas en la presente Resolución, aun cuando no queden estipuladas expresamente en la misma.

PARAGRAFO 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición de la presente Resolución no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas. Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para, ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes del Distrito Capital.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No.2041 de 2014, Resolución 5983 de 2011 de la Secretaría de Ambiente – SDA y el Jardín Botánico.

ARTICULO 13. Para todos los fines legales las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, radicada bajo el número de referencia No.11001-1-24-0252
- El Plano del Proyecto Urbanístico de la URBANIZACION UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), aprobado bajo el número de archivo CU1PA/121/4-00, CU1PA/121/4-01, CU1PA/121/4-02 y CU1PA/121/4-03 y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-24-0252.

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

- Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEDC.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 8 de 2019 y Decreto Distrital 502 de 2003.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Re Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

745

REFERENCIA: 11001-1-24-0252

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1598 del 16 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado UG 1B (PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TRIANGULO DE BAVARIA), se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado TRIANGULO DE BAVARIA MZ 8, en el predio localizado en la CL 22 B 32 A 09 de la Localidad de Puente Aranda.

ARTICULO 15. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 16. Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte y la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano - ERU.

ARTICULO 17. Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP.

ARTICULO 18. La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4º del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem y artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

ARQ. NATALIA BONILLA CORRALES
Curadora Urbana No. 1 (P) de Bogotá D.C.

Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Corrales
Coordinadora de Urbanismo

Aprobó: Luis Fernando Ballesteros M
Dpto. Ingeniería

Proyectó: Arq. Jaime Delgado
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico

FECHA DE EJECUTORIA: 16 DIC 2024

749

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	Nativa-Etapa 1- Torre 4 y 5		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	640
DIRECCIÓN:	CL 22B 32A 09		
CONSTRUCTORA:	Ingenio S.A.S.		
FECHA (dd-mm-aa):	18/02/2024		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?
 En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos previstos. El proyecto se encuentra en proceso de certificación casa

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 vitales cuyo nivel de ruido ambiente durante el período 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 dentro en la zona influencia indirecta del aeropuerto?
 En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por emisión, generando que el nivel de ruido de fondo (L_{dn}) en las habitaciones, no supere los valores dados por la norma NC-35.

SI NO

2.4. ¿El predio se encuentra dentro parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?
 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedad
 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 este listado 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 categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por cacharramientos en suelo urbano y de expansión"?

SI NO

2.6. ¿El valor por ciento (B%) del prepagado de los materiales (ya incluir mano de obra y equipos), cumple con una o varias de las siguientes atributos?

SI NO

- Selecciones de que tipo:
- * Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
 - * Materia prima extraída en un radio de 500 km teniendo 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 ISO14003 en concreto.
 - * Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14003 en acero laminado.
 - * Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cero a Punto de acuerdo con la ISO 14004.
 - * Materiales que cuenten estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o en alguno de los marcos tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
 Zapatas con vigas y placa de cimentación apoyada sobre pilas según diseño estructural

2.8. PILOTES SI NO Tipo de pilote utilizado:
 Pilotes Pre-tensados según diseño estructural

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:
Estructura sistema industrializado según diseño arquitecto

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA SI NO Tipo de ladrillo y localización:
Ladrillo Porcelanado Prensado 24.5 x 12 x 6, Canal exterior e interior según diseño estructural y arquitectónico

2.10.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:
Muros en bloque de perforación vertical en zonas en algunas zonas comunes ya que el ser sistema industrializado todos los muros son en concreto espesor 12cm y se usó algunos muros finos mampostería interior de 12cm según diseño estructural y arquitectónico

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

2.11. PARETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pintados describa su acabado final o si canteo de él y localización:
Muros pintados en la cabina de ducha y en las zonas comunes del edificio que van con acabados según diseño arquitectónico

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	LAMINA COLD ROLLED	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
P.V.C.	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	OTRA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> OTRA

Describe el tipo de ventana a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):
Aluminio negro, una sola botella, con dos puntos de cierre en apartamentos con dos ventanas se debe incluir el vidrio acústico en las dos ventanas

Espesor del vidrio: TIPO 1-3mm / TIPO 2-6mm / TIPO 3-4mm / Tipo 5-5mm según diseño arquitectónico

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:
Ladrillo Porcelanado Prensado exterior, Cerco más granitosa según ext. (según diseño arquitectónico)

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
Piso es tablero gres, Piso y guardacoba es cerámica, Piso hidráulico línea negra, Piso y guardacoba en laminado, Tablero gres tradicon y grana estética según diseño arquitectónico

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:
Grana sintética colores según selección, Tablero gres tradicon, Ladrillo Anisotrópico en mampostería, ladrillo a la vista Ref. Ladrillo prensado según diseño arquitectónico

Cubierta Verde SI NO Porcentaje del área de cubierta GR: 80.80%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:
Piso: En Concreto, Sin ningún tipo de acabado, se instala nariz en cada piso sin guardacoba incluye barandas y parrillas verticales según diseño arquitectónico

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:
El proyecto no cuenta con cerramiento ya que está diseñado para que arquitectónicamente las terrazas juegan como un anillo rodeando el espacio privado del habitante según diseño arquitectónico

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:
El proyecto cuenta con 2 tanques de agua uno de 341 m³ y el otro con 325m³ según diseño técnico

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de avifauna sensible con las aves y los mariposas de la Secretaría Distrital de Ambiente?
 SI NO

150

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:
3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Torre 1-2 ascensores Torre 2,3,4,5 y 6 Tres ascensores
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sistema de cctv según diseño
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	n/a
3.4. PARQUE INFANTE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parque para 15 usuarios
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muros en ladrillo con acabado interior paflete y estuco y pintura acabados en piso en ceramica
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piso laminado interior, Tablón Gres exterior.Pintura blanca interior, Muros mamposteríafachada ladrillo
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	n/a
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	n/a
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	n/a
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	10 unidades
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	60 unidades para vivienda y 1 para comercio
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	suplencia masas comunes, funcionamiento completo y continuo de ascensores, bombas e incendio
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	el proyecto cuenta con dos subestaciones, cada una de 1000kva

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilarán de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5181 o ASHRAE 62.1 T y/o la norma que lo modifique? SI NO *ventilada*

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmisión térmica menor o igual a 2.5 W/m2K? SI NO

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

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:
el proyecto no se entrega con carpintería según diseño arquitectónico

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
puerta para baño para apto tipo VIS según diseño arquitectónico

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL SI NO Características y materiales a utilizar:
puerta metálica con montante según diseño arquitectónico

4.5. ACABADOS PISOS **Materiales a utilizar:**
 4.5.1. ZONAS SOCIALES Afinado de piso en mortero, piso laminado, según diseño técnico
 4.5.2. HALLS Afinado de piso en mortero, piso laminado, según diseño técnico
 4.5.3. HABITACIONES Afinado de piso en mortero, piso laminado según diseño técnico
 4.5.4. COCINAS Afinado de piso en mortero, piso laminado según diseño técnico
 4.5.5. PATIOS n/a

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES **Materiales a utilizar:**
Ladrillo Portante Presado, Sobre muros de mampostería o concreto, según diseño arqu y Cover más graniplast negra est. Según diseño arquitectónico

4.7. ACABADOS MUROS **Materiales a utilizar:**
 4.7.1. ZONAS SOCIALES Muros a la vista sin ningún tipo de acabado. Los muros de concreto y los muros de mampostería en zonas de ductos y Salpicadero en cocinas con *malacac cemento según diseño arquitectónico*
 4.7.2. HABITACIONES Muros a la vista sin ningún tipo de acabado. Los muros de concreto y los muros de mampostería en zonas de ductos según diseño arquitectónico
 4.7.3. COCINAS Muros a la vista sin ningún tipo de acabado. Los muros de concreto y los muros de mampostería en zonas de ductos y Salpicadero en cocinas con *malacac cemento*
 4.7.4. PATIOS n/a

4.8. COCINAS **Características:**
 4.8.1. HORNO SI NO n/a
 4.8.2. ESTUFA SI NO estufa a gas de 2 puertas, apoyada sobre una placa prefabricada en concreto según diseño arquitectónico
 4.8.3. MUEBLE SI NO n/a
 4.8.4. MESÓN SI NO Mesón en Acero inoxidable de 1,20m apoyada sobre una placa prefabricada en concreto según diseño arquitectónico
 4.8.5. CALENTADOR SI NO n/a
 4.8.6. LAVADERO SI NO n/a
 4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE SI NO

151

4.9. BAÑOS			Características:	
4.9.1. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	n/a	
4.9.2. ENCIUPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Alfomado piso marfil e impermeabilizado en cubeta de ducha Piso y guardacubetas en cerámica	
4.9.3. ENCIUPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En cubeta de ducha Marro pulcadas e impermeabilizadas. Marro en enchape cerámico 1=1,80	
4.9.4. DIVISION BAÑO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	n/a	
4.9.5. ESPEJO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	n/a	
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Descarga	4,8
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI	7,86
4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI	4,34
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI	6,2

4.10. ILUMINACION			Características:	
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	no aplica para apartamentos, los aptos solo se entregan con rosetas	
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Iluminación según diseño eléctrico	
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Iluminación según diseño eléctrico	
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Iluminación según diseño eléctrico	
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

4.11. ILUMINACION NATURAL	(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)		<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Características:				
4.11.1. HABITACION	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	ventanería que llega desde zona de habitacion según diseño arquitectónico	
4.11.2. ESTUDIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	n/a	
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	ventanería que llega desde zona sala según diseño arquitectónico	

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 radique 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 compare desempeño de solución 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 ensamblador 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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35
Recibo No. AA25436500
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: INGEURBE S.A.S.
Nit: 860.524.118-1
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00229020
Fecha de matrícula: 11 de febrero de 1985
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 20 de marzo de 2024
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl1 72 No.7-64 Piso-2
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: contabilidad@ingeurbe.com
Teléfono comercial 1: 3257171
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl1 72 No.7-64 Piso-2
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notificaciones@ingeurbe.com
Teléfono para notificación 1: 3257171
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35

Recibo No. AA25436500

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN)

Escritura Pública No.00213 Notaría 2 de Bogotá el 22 de enero de 1.985, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de febrero de 1.985 bajo el No. 165.318 del Libro IX, se constituyó la sociedad comercial limitada, denominada: INGEURBE LIMITADA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública Número 6513 del 24 de diciembre de 1.998 de la Notaría 37 de Santa Fe de Bogotá D.C., inscrita el 31 de diciembre de 1.998 bajo el número 663310 del Libro IX, la sociedad cambió su nombre de: INGEURBE LIMITADA por el de: INGEURBE S.A.

Por Escritura Pública No. 6513 de la Notaría 37 de Santafé de Bogotá D.C. Del 24 de diciembre de 1998, inscrita el 31 de diciembre de 1998 bajo el número 663310 del Libro IX, la sociedad se transformó de Limitada en Anónima bajo el nombre de: INGEURBE S.A.

Por Acta No. 02 de la Asamblea de Accionistas del 01 de agosto de 2012, inscrita el 22 de agosto de 2012 bajo el número 01659914 del Libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: INGEURBE S.A., por el de: INGEURBE S.A.S.

Por Acta No. 02 de la Asamblea de Accionistas del 01 de agosto de 2012, inscrita el 22 de agosto de 2012 bajo el número 01659914 del Libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad por Acciones Simplificada bajo el nombre de: INGEURBE S.A.S.

Por Acta No. 01 de la Asamblea de Accionistas., del 30 de enero de 2015, inscrita el 8 de julio de 2015 bajo el número 01954854 del Libro IX, la sociedad de la referencia se escinde sin disolverse transfiriendo parte de su patrimonio a las sociedades INVERSIONES ELECTRA SAS y PROYECTOS INGEURBE SAS (beneficiarias), que se constituyen.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35

Recibo No. AA25436500

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500K2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Acta No. 005 del 16 de Octubre de 2024 de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de Diciembre de 2024, con el No. 03187572 del Libro IX, la sociedad escidente: INGEURBE S.A.S. transfirió sin disolverse parte de su patrimonio a las sociedades escindidas: C E DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS e INVERSIONES GONVI SAS (Beneficiarias).

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad podrá ejecutar cualquier actividad comercial o civil lícita sin limitación alguna. Dentro de las actividades a desarrollar se enumeran las siguientes, sin perjuicio de que, como se dijo, la sociedad desarrolle cualquier otra actividad civil o comercial lícita, por lo que no se entiende taxativa la siguiente enumeración: 1) Realizar investigaciones, proyectos, prestar servicios de asesoría, consultoría, diseño e interventora en las áreas de la ingeniería en general, la arquitectura, la economía y el derecho financiero y contable de la construcción. 2) Urbanizar terrenos; 3) Construir, demoler o efectuar toda clase de obras sobre bienes inmuebles y obras civiles en general; 4) Participar en toda clase de concursos y licitaciones para la elaboración de cualquier clase de actividad relacionada con los numerales anteriores de la presente cláusula bien sea directamente o a través de consorcios, uniones temporales, promesas de constitución de sociedades, joint ventures y en general bajo cualquier tipo de asociación o convenio de colaboración empresarial, las cuales podrá celebrar igualmente en cualquier momento.; 5) En desarrollo de su objeto la sociedad podrá celebrar y efectuar en su propio nombre o por cuenta de terceros, todos los actos, contratos y operaciones comerciales, industriales y financieras sobre bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes por el loro de los fines que ella persigue, o que puedan favorecer, desarrollar o contribuir el cabal desarrollo de su objeto social; podrá participar en sociedades o empresas que tengan interés

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35

Recibo No. AA25436500

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

para el desarrollo de su objeto social; podrá adquirir y enajenar bienes muebles e inmuebles, pignorarlos, hipotecarios, darlos en prenda, transformarlos, depositarios, arrendarlos, etc., según el caso; podrá importar y exportar toda clase de bienes relacionados con su actividad, efectuando directamente o a través de quien considere conveniente todos los trámites legales de rigor para tales efectos; podrá realizar toda clase de operaciones con títulos valores, tales como girar, aceptar, endosar, descontar, protestar, dar en garantía, etc., podrá dar y recibir en mutuo, con o sin interés, con o sin garantía, según conveniencia; podrá promover, participar, asesorar, organizar, dirigir, financiar, etc., sociedades que tengan un objeto similar o complementario del suyo o llevar con ellas o sin ellas negocios que faciliten, complementen, continúen, fomenten, etc., el desarrollo de su objeto social; podrá representar en Colombia y en el extranjero empresas nacionales o extranjeras estando por tanto facultado para adelantar toda clase de trámites, negocio, intermediación, etc., que ello implique de acuerdo con la ley colombiana y con el desarrollo de los negocios sociales, así como también podrá patentar inventos o creaciones a nivel nacional o internacional, relacionados con el giro ordinario de su actividad social, podrá celebrar con establecimientos de crédito y compañías aseguradoras toda clase de transacciones, podrá transigir, desistir y recurrir decisiones arbitrales y de peritazgo de acuerdo con la ley en las cuestiones en que la sociedad tenga interés, en sus relaciones entre socios, entre la sociedad y los socios y respecto de terceros, efectuando todos los actos a que por tal motivo haya lugar. 6) Podrá garantizar y avalar obligaciones de otras sociedades en las que tenga participación, así como avalar las obligaciones de los compradores de las unidades de los proyectos que en forma directa o indirecta desarrolle la sociedad. Para tal efecto, el representante legal podrá celebrar todos los actos o contratos y suscribir los documentos exigidos para este propósito. 7) Podrá garantizar y avalar solidariamente obligaciones de terceros. Ninguna enunciación de las incluidas en la presente cláusula es limitativa, por lo tanto las no incluidas pueden llevarse a cabo válidamente mientras no contraríen el objeto social y por tanto sean necesarias y convenientes para su desarrollo.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35

Recibo No. AA25436500

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor : \$2.000.000.000,00
No. de acciones : 2.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$1.202.476.000,00
No. de acciones : 1.202.476,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$1.202.476.000,00
No. de acciones : 1.202.476,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un Gerente quien será el encargado de la gestión de los negocios sociales y representarán a la sociedad. Adicionalmente, la sociedad contará con uno o varios suplentes del gerente, quienes tendrán todas las funciones de representante legal, en ausencia temporal, transitoria o definitiva del Gerente o en cualquier momento. Los representantes legales serán designados por la Asamblea de Accionistas de igual forma la sociedad contará con dos (2) representantes legales para asuntos judiciales, quienes representaran a la sociedad única y exclusivamente en los asuntos para los cuales queda facultado.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Las atribuciones y facultades de los Representantes Legales son las siguientes: 1) Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente ante los asociados, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas pudiendo nombrar mandatarios para que la representen cuando fuere el caso. 2) Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea de Accionistas. 3) Presentar a la Asamblea de Accionistas las cuentas, balances, inventarios e informes, proponiendo a la vez la distribución de utilidades. 4)

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35

Recibo No. AA25436500

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Constituir apoderados judiciales o extrajudiciales que obrando a sus órdenes juzgue necesarios para representar a la sociedad. 5) Celebrar operaciones bancarias. 6) Hacer toda clase de operaciones con títulos valores. 7) Transigir y comprometer los negocios sociales, siempre que se limiten a su giro ordinario. 8) Cuidar de la recaudación o inversión de los fondos de la empresa. 9) Velar porque los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes. 10) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, señalar las funciones que les correspondan y fijar su remuneración cuando no sea atribución directa de la Asamblea. 11) Celebrar todos los actos y contratos que requiera la compañía para el desarrollo de su objeto social. A su vez los Representante Legales para asuntos judiciales tendrán las siguientes facultades: 1. Recibir toda clase de notificaciones de actuaciones, investigaciones y demandas presentadas o iniciadas contra la sociedad en cualquier clase de actuación o proceso judicial, extrajudicial o administrativo. 2. Representar a la sociedad en toda clase de procesos judiciales, extrajudiciales o arbitrales, en los que la sociedad haga parte como demandada, demandante o tercero. Para este efecto el Representante estará plenamente facultado para recibir, desistir, transigir, y conciliar. 3. Absolver, en nombre y representación de las sociedad, toda clase de interrogatorios de parte, judiciales o extrajudiciales y/o practica de pruebas, que se formulen a las sociedad. 4. Representar a la sociedad en toda clase de actuaciones e investigaciones administrativas iniciadas por o en contra de la sociedad, ante cualquier autoridad administrativa o judicial. 5. Transigir o conciliar toda clase de litigios o diferencias que ocurran respecto de derechos y obligaciones de las sociedad, llevar a cabo transacciones o conciliaciones, judiciales o extrajudiciales ante cualquier autoridad judicial o administrativa. 6. Iniciar y llevar a cabo, en nombre de la sociedad, ante cualquier autoridad judicial o administrativa, toda clase de solicitudes, peticiones o trámites con facultad para interponer cualquier recurso en nombre de la sociedad. 7. Otorgar, en nombre y representación de la sociedad, poderes especiales a los abogados que habrán de llevar la representación y personería de las sociedad en toda clase de procesos judiciales en los cuales la sociedad sea parte, como demandante o demandada. Para este efecto el Representante podrá conferir a los apoderados especiales las facultades de recibir, desistir, transigir, conciliar y sustituir y podrá revocar en cualquier momento los poderes especiales otorgados. En ningún momento tendrá representación para efectos corporativos o de funcionamiento interno de la compañía.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35
Recibo No. AA25436500
Valor: \$ 11,400

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

NOMERAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 01-2024 del 29 de febrero de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de marzo de 2024 con el No. 03078029 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Juan Camilo Gonzalez Villaveces	C.C. No. 80199463

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Del Gerente	Francisco Jose Gonzalez Arellano	C.C. No. 19252668
Segundo Suplente Del Gerente	Daniel Gonzalez Villaveces	C.C. No. 1078367644
Tercer Suplente Del Gerente	Lucia Cristina Serrano Valdivieso	C.C. No. 37751590

Por Acta No. 003 del 20 de junio de 2016, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de junio de 2016 con el No. 02116130 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Para Asuntos Judiciales	Angela Ponton Martinez	C.C. No. 52699979
Representante	Vilma Doris Avendaño	C.C. No. 46683317

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35

Recibo No. AA25436500

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Legal Para Brijaldo
Asuntos
Judiciales

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 002 del 1 de julio de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de julio de 2023 con el No. 02997835 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Marianita De Jesus Riofrio Machado	C.C. No. 30725355 T.P. No. 48861-T
Revisor Fiscal Suplente	Stella Bernal Vargas	C.C. No. 51709425 T.P. No. 27194-T

PODERES

Por Escritura Pública No. 227 del 27 de febrero de 2023, otorgada en la Notaría 28 de Bogotá D.C, registrada en esta Cámara de Comercio el 7 de Marzo de 2023, con el No.00049382 del libro V, la persona jurídica confiere poder general a las personas que se mencionan a continuación, para que ejecuten los actos aquí estipulados, hasta por las cuantías que para cada apoderado se asignen en este instrumento: i. Edgar Orlando Forero Arenas, mayor de edad, identificado con cedula No 79.277.366, para que actúe en nombre y representación de la sociedad INGEURBE S.A.S identificada con NIT. 860.524.118 -1 y en su calidad de Gerente De Construcción; ejecute los siguientes actos: a) Suscriba los contratos necesarios para la normal ejecución de las obras de construcción de los proyectos inmobiliarios que adelante o en los cuales participe INGEURBE S.A.S., bajo cualquier modalidad contractual, suscriba y acepte ofertas comerciales, emita órdenes de compra o de servicios necesarios hasta por la suma de Dos Mil Millones De Pesos Mtce (\$2.000.000.000). La facultad aquí conferida incluye la suscripción de las actas de terminación o liquidación correspondiente a todos los contratos objeto del presente poder, incluidos los que se encuentren en ejecución o finalizados. b) Acuerde y formalice las aclaraciones y/o modificaciones a los

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35

Recibo No. A25436500

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y dígitelo el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

contratos suscritos en ejercicio de la facultad concedida en el literal a). Se establece como limitación para los otorgamientos y modificaciones a los contratos, que los mismos no superen el cincuenta por ciento (50%) del valor inicial de los mencionados contratos. c) Adelante cualquier tipo de trámite, ante las empresas de servicios públicos en cualquier municipio o distrito del territorio nacional, en relación con los proyectos inmobiliarios que desarrolle o en los que participe INGEURBE S.A.S. d) Otorgar, en nombre y representación de la sociedad, poderes especiales a favor de terceros para que adelanten los trámites indicados en el literal c) anterior. e) El apoderado queda ampliamente facultado para realizar todos los actos y gestiones que fueren necesarios o complementarios para el perfeccionamiento del encargo aquí conferido. ii. Peggy Rosa Coll Antequera mayor de edad, identificada con cedula número 32.792.036, para que actúe en nombre y representación de sociedad INGEURBE S.A.S identificada con NIT. 860.524.118-1 y en su calidad de Gerente Comercial; ejecute los siguientes actos: a) Suscriba los contratos necesarios para la normal ejecución de la oferta y comercialización de los proyectos inmobiliarios que adelante o en los que participe INGEURBE S.A.S, bajo cualquier modalidad contractual, entre ellos, pero sin limitarse a contratos de encargo fiduciario, cuentas de cobro, contratos de prestación de servicios, contratos de suministro o de compraventa de bienes muebles o enseres, acepte ofertas comerciales, emita órdenes de compra o de servicios necesarios, hasta por la cuantía de Cien Millones De Pesos Moneda Corriente (\$100.000.000.00). La facultad aquí conferida incluye la suscripción de las actas de terminación o liquidación correspondiente a todos los contratos objeto del presente poder, incluidos los que se encuentren en ejecución o finalizados. b) Acuerde y formalice las modificaciones a los contratos suscritos en ejercicio de la facultad concedida en el literal a). c) Adelantar ante la secretaria Distrital de Ambiente o entidad municipal competente en cualquier municipio del territorio nacional, trámites correspondientes al registro de publicidad exterior visual, para la inscripción y/o registro de cualquier medio masivo de comunicación de los proyectos inmobiliarios que desarrolle, comercialice o promueva la sociedad INGEURBE S.A.S. d) Otorgar, en nombre y representación de la sociedad, poderes especiales a favor de terceros para que adelanten en representación de INGEURBE S.A.S. los trámites indicados en el literal c) anterior. e) La apoderada queda ampliamente facultada para realizar todos los actos y gestiones que fueren necesarios o complementarios para el perfeccionamiento del encargo aquí conferido. iv. Harold Alexander

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35

Recibo No. AA25436500

Valor: \$ 11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500R2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Garzón Moreno mayor de edad, identificado con cédula número 80.092.462, para que actúe en nombre y representación de la sociedad INGEURBE S.A.S, identificada con NIT. 860.524.118 -1, y en su calidad de Gerente Financiero, ejecute los siguientes actos: a) Suscriba todo tipo de contratos para el normal funcionamiento de los asuntos financieros, contables, tributarios y fiscales, necesarios para la adquisición de insumos y/o la prestación de servicios tecnológicos, suscriba y acepte ofertas comerciales, emita órdenes de compra o de servicios necesarios o convenientes para el desarrollo de las actividades propias de INGEURBE S.A.S., bajo cualquier modalidad contractual, hasta por una cuantía De Mil Millones De Pesos Mcte (\$1.000.000.000). La facultad aquí conferida incluye de la acordar y formalizar las aclaraciones y/o modificaciones a los contratos, la suscripción de las actas de terminación o liquidación correspondiente a todos los contratos objeto del presente poder, incluidos los que se encuentren en ejecución o finalizados. b) Para que suscriba, todo tipo de declaraciones tributarias, cambiarias, aduaneras, fiscales, y todas las que sean necesarias ante las entidades del Orden Nacional, Departamental, Distrital y Municipal, a fin de que INGEURBE S.A.S. pueda cumplir oportunamente con las obligaciones financieras tributarias, fiscales, etc., a su cargo. El apoderado también queda facultado para presentar correcciones a las declaraciones de manera voluntaria o por solicitud de las autoridades tributarias nacionales, departamentales o municipales, para presentar solicitudes de devolución o compensación de saldos a favor liquidados en las declaraciones tributarias; así como para modificar, actualizar y cancelar el RUT y cualquier otro registro de naturaleza tributaria ante entidades nacionales territoriales y municipales que administren impuestos sin límite de cuantía. c) Para contratar, constituir y firmar las Pólizas de Garantía de Cumplimiento, Calidad y Estabilidad, Todo Riesgo Construcción y Responsabilidad Civil Extracontractual, expedidas a favor de entidades financieras, empreS.A.S. de Servicios Públicos o cualquier entidad pública o privada del orden Nacional, Departamental, Distrital o Municipal. d) Para firmar los reportes de información financiera, contable, ventas, costos y cartera con destino a las entidades fiduciarias o bancarias con las que INGEURBE S.A.S. tenga la obligación de reportar en calidad de Fideicomitente. e) Para atender, conciliar y transar ante entidades municipales distritales, departamentales y nacionales los asuntos derivados o relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales y tributarias a cargo de INGEURBE S.A.S. f) Otorgar, en nombre y representación de la sociedad, poderes

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35
Recibo No. AA25436500
Valor: \$ 11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

especiales a favor de terceros para que adelanten los tramite indicados en los literales e) anterior. g) El apoderado queda ampliamente facultado para realizar todos los actos y gestiones que fueren necesarios o complementarios para el perfeccionamiento del encargo aquí conferido. Segunda. - El presente poder estará vigente hasta la fecha en la que se revoque el presente mandato de manera parcial o total.

Por Escritura Pública No. 1736 del 11 de diciembre de 2024, otorgada en la Notaría 28 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 5 de Febrero de 2025, con el No. 00054327 del libro V, la persona jurídica confirió poder general a las personas que se mencionan a continuación, para que ejecuten los actos aquí estipulados, hasta por las cuantías que para cada apoderado se asignen en este instrumento: 1. David Mauricio Muñoz Espinosa mayor de edad, identificado con cédula número 1.019.025.109 expedida en Bogotá, D.C., para que obrando en nombre y representación de la sociedad INGEURBE S.A.S., realice los siguientes actos: A) Suscriba los contratos necesarios para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que adelante o en los que participe la sociedad INGEURBE S.A.S., bajo cualquier modalidad contractual, suscriba y acepte ofertas comerciales, emita órdenes de compra o de servicios hasta por una cuantía de quinientos millones de pesos mcte (\$500.000.000). La facultad aquí conferida incluye la suscripción de las actas de terminación o liquidación correspondiente a todos los contratos objeto del presente poder, incluidos los que se encuentren en ejecución o finalizados. B) Acuerde y formalice las modificaciones a los contratos suscritos en ejercicio de la facultad concedida en el literal a). C) Solicite y adelante todo tipo de trámites, permisos, licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, solicitud de conceptos de norma ante Curadurías Urbanas o Secretaria de Planeación, radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o cualquier tipo de trámite que conozcan las entidades o autoridades de tipo catastral, incluso con efectos registrales, tramites y actuaciones ante cualquier entidad de tipo administrativo, entre ellas, pero sin limitarse a Secretarías de Ambiente, Secretarías de Tránsito, Instituto de Desarrollo Urbano. Instituto Distrital de Recreación y Deporte, Departamentos Administrativos, Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos- UAESP, Empresa de Renovación Urbana y ante cualquier entidad de tipo público o privada en cualquier municipio del territorio nacional. D) Otorgar, en nombre y representación de la

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35

Recibo No. AA25436500

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

sociedad, poderes especiales a favor de terceros para que adelanten los trámites indicados en el literal c) anterior. E) El apoderado queda ampliamente facultado para realizar todos los actos y gestiones que fueren necesarios o complementarios para el perfeccionamiento del encargo aquí conferido. 2. Edgar Augusto García Ospina mayor de edad, identificado con cédula número 79.427.850, para que obrando en nombre y representación de la sociedad INGEURBE S.A.S. realice los siguientes actos: A) Suscriba los contratos necesarios para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios en lo que tiene que ver los procesos presupuestación, diseño y ejecución de las fases estructurales, hidráulicas y eléctricas, de urbanismo y servicios públicos, así como los relacionados con las estrategias de sostenibilidad que adelante o en los que participe la sociedad INGEURBE S.A.S., bajo cualquier modalidad contractual, suscriba y acepte ofertas comerciales, emita órdenes de compra o de servicios hasta por una cuantía de quinientos millones de pesos mcte (\$500.000.000). La facultad aquí conferida incluye la suscripción de las actas de terminación o liquidación correspondiente a todos los contratos objeto del presente poder, incluidos los que se encuentren en ejecución o finalizados. B) Acuerde y formalice las modificaciones a los contratos suscritos en ejercicio de la facultad concedida en el literal a). C) Solicite y adelante todo tipo de trámites, permisos, licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, solicitud de conceptos de norma ante Curadurías Urbanas o Secretaría de Planeación, trámites y todo tipo de actuación ante empresas prestadoras de servicios públicos, o cualquier tipo de trámite que conozcan las entidades o autoridades de tipo catastral, , trámites y actuaciones ante cualquier entidad de tipo administrativo, entre ellas, pero sin limitarse a Secretarías de Ambiente, Secretarías de Tránsito, Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto Distrital de Recreación y Deporte, Departamentos Administrativos, Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos- UAESP, Empresa de Renovación Urbana y ante cualquier entidad de tipo público o privada en cualquier municipio del territorio nacional. D) Otorgar, en nombre y representación de la sociedad, poderes especiales a favor de terceros para que adelanten los trámites indicados en el literal c) anterior. E) El apoderado queda ampliamente facultado para realizar todos los actos y gestiones que fueren necesarios o complementarios para el perfeccionamiento del encargo aquí conferido.

Por Documento Privado del 13 de enero de 2025, de Representante

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35

Recibo No. AA25436500

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Legal, registrado en esta Cámara de Comercio el 7 de Febrero de 2025, con el No. 00054379 del libro V, la persona jurídica confirió poder especial amplio y suficiente Adriana Marroquín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.480.475, para que, en nombre y representación de la sociedad previamente identificada, ejecute los siguientes actos: a.-) Suscriba los contratos necesarios para el normal adelantamiento de las actividades inherentes a la gestión del talento humano de la compañía INGEURBE S.A.S., bajo cualquier modalidad contractual, entre ellos, pero sin limitarse a contratos de prestación de servicios, cuentas de cobro, contratos de suministro o de compraventa de bienes muebles o enseres, acepte ofertas comerciales, emita órdenes de compra o de servicios necesarios, acuerdo o contratos de transacción con los trabajadores del sociedad poderdante hasta por la cuantía de cien millones de pesos mcte (\$100.000.000). La facultad aquí conferida incluye la suscripción de las actas de terminación o liquidación correspondiente a todos los contratos objeto del presente poder, incluidos los que se encuentren en ejecución o finalizados. b.-) Acuerde y formalice las modificaciones a los contratos suscritos en ejercicio de la facultad concedida en el literal a) anterior. c.-) Suscriba los contratos laborales, su otrosí y demás documentos de carácter laboral incluyendo todos los formatos que sean requeridos dentro de los procesos de contratación de los trabajadores de la sociedad. d.-) Suscriba las vinculaciones y/o afiliaciones de los trabajadores ante las entidades del Sistema de Seguridad Social o Cajas de Compensación, Fondos de Pensiones y de Cesantías. e.-) Adelante el trámite de incapacidades y todos los demás documentos, actuaciones, gestiones, necesarios y derivados de la relación laboral con los trabajadores vinculados con la sociedad. f.-) Adelante los trámites y procesos disciplinarios que en desarrollo de los contratos laborales y conforme al reglamento interno de trabajo deban llevarse a cabo por cuenta del empleador INGEURBE S.A.S. g.-) La apoderada queda ampliamente facultada para realizar todos los actos y gestiones que fueren necesarios o complementarios para el perfeccionamiento del encargo aquí conferido.

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
6911	23--XII-1991	37 STAFE BTA	29----I-1992 NO.353718
3851	3-VIII -1992	37 STAFE BTA	19-VIII-1.992 NO.375182

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35

Recibo No. AA25436500

Valor: \$ 11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

2863	15-VI -1993	37 STAFE BTA.	13-VII -1.993	NO.412171
3424	9-VI-1994	37 STAFE BTA	9-VIII-1994	NO.458.200
3951	29--VI-1995	37 STAFE BTA	4-VII -1995	NO.498.969

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO

E. P. No. 0006513 del 24 de diciembre de 1998 de la Notaría 37 de Bogotá D.C.

E. P. No. 0003927 del 29 de octubre de 1999 de la Notaría 37 de Bogotá D.C.

E. P. No. 0004703 del 17 de octubre de 2000 de la Notaría 37 de Bogotá D.C.

E. P. No. 0010329 del 20 de diciembre de 2007 de la Notaría 37 de Bogotá D.C.

Acta No. 2 del 1 de agosto de 2012 de la Asamblea de Accionistas

Acta No. 3 del 17 de diciembre de 2013 de la Asamblea de Accionistas

Acta No. 01 del 30 de enero de 2015 de la Asamblea de Accionistas

Acta No. 02 del 7 de marzo de 2016 de la Asamblea de Accionistas

Acta No. 003 del 20 de junio de 2016 de la Asamblea de Accionistas

Acta No. 002 del 24 de mayo de 2019 de la Asamblea de Accionistas

Acta No. 005 del 16 de octubre de 2024 de la Asamblea de Accionistas

INSCRIPCIÓN

00663310 del 31 de diciembre de 1998 del Libro IX

00703444 del 11 de noviembre de 1999 del Libro IX

00750276 del 25 de octubre de 2000 del Libro IX

01179623 del 24 de diciembre de 2007 del Libro IX

01659914 del 22 de agosto de 2012 del Libro IX

01791429 del 19 de diciembre de 2013 del Libro IX

01954854 del 8 de julio de 2015 del Libro IX

02101663 del 10 de mayo de 2016 del Libro IX

02116098 del 24 de junio de 2016 del Libro IX

02471349 del 30 de mayo de 2019 del Libro IX

03187572 del 13 de diciembre de 2024 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35
Recibo No. AA25436500
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500K2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4112
Otras actividades Código CIIU: 7112, 4290

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 180.094.247.786

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de marzo de 2025 Hora: 09:11:35

Recibo No. AA25436500

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25436500E2413

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

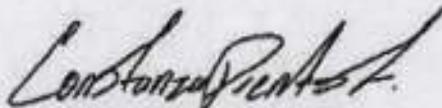
Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 2 de abril de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 13 de diciembre de 2024. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.


CONSTANZA PUENTES TRUJILLO