Docusign Envelope ID: 4709EDFE-5EB4-40BC-9AD5-5BE1D920F402

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1-2025-21741
Fecha: 2025-04-11 13:
Anexos: 35+1 CD
Asunto: RADICACION E
ENAJENACION DE
Destino: SUBD.PREV.SEG.INSPECCION
Tipo: 20-UNIFICACION
Origen: CONSTRUCTORA
SECRETARIA DEL HABITAT
ALRESPONDER CITAR EL No.

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 186 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad el artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S		2. Identificación Número NIT 900.161.933-4
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) LILIANA SÁNCHEZ PRIETO	4. Identificación del representante legal CC 24323229	5. Registro para la enajenación de inmuebles 97033
6. Dirección AVENIDA CARRERA 9 NO. 101 - 67	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico notificaciones@galias.com.co	8. Teléfono 333 033 4154

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CONJUNTO CERRADO MORATTI-PROPIEDAD HORIZONTAL		10. Etapa(s) pretendida radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. (Dec 1203 ETAPA UNICA)
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 1075 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social VIP Vivienda más 5 APARTAMENTOS de Interés Prioritario		
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) KR 96C 16-76	13 Localidad – UPZ Fontibón - UPZ 78 FONTIBON	13.1 (Decreto 555-2021) Localidad - UPL Elija un elemento.
14. Estrato 3	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 195	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)
16. Licencia de urbanismo 11001-3-22-2605 Fecha de ejecutoria 13-ene.-2025 Curaduría 2	17. Licencia de construcción 11001 - 2 - 25 - 0029 Fecha de ejecutoria 10-Enero-2025 Curaduría 2	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 9007.31	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 62054.40	20. Área a construir para esta radicación (m²) 62054.40
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%	23. Oficio del aval, con Radicación N° NA
24. Chip(s) AAA0078ZRAW	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-2169321	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 5% $ 24.827.124.160	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto 30/07/2027	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número Fecha NA	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número Fecha NA	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI	Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	Escritura o Contrato número 4220 Fecha 28-dic.-2023 Notaría 21
31. Tiene Fiducia de administración recursos? Entidad Fiduciaria SI ALIANZA FIDUCIARIA S.A	Contrato Fecha 20-may-2022	Vigencia 20-may.-2024 Prórroga 20-may-2026

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
2. 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.
3. 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.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

LILIANA SÁNCHEZ PRIETO

LILIANA SÁNCHEZ PRIETO
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 4000202500069

FECHA 11 ABR 2025

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:

07 MAY 2025

Edna Carolina Rodriguez
Nombre y firma del funcionario
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones: NA

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 de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

1

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA 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: Constructora las galias sas **Quien realizo la solicitud** Santiago Herrera

Nombre del Proyecto: Conjunto cerrado Horatti - propiedad Horizontal

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO SI	SUBSANADO NO	APROBADO
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 vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	N/A				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
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 adquirientes.	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 escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	N/A				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
7. Presupuestos 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.	pendientes anexar				
	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 aparecen en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	N/A				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicacion ante curaduria urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas 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 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas, 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 555 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 curaduría urbana.	✓	CD			
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	N/A				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO SI	SUBSANADO NO	APROBADO
	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 obtine con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	N/A				
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	✓				
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmados 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 legajados al final de la carpeta	✓				

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA

	Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1	Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
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.			
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 requiere 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: Formato, Gest PMOS-FO86 2 copias Corregir casillas 11, 10, 13 ✱ Colindancias del lote,
- Estados financieros con notas contables no mayor a 3 meses
- formulario Gestión financiera imprimir completo se falta código y versión igual para el formulario anexo flujo de caja y falta el formulario flujo de caja presupuestos igual que los anteriores
- igual con el formulario especificaciones técnicas
- actualizar todos los formularios Versión nueva
- En el formulario anexo flujo de caja revisar la observación indicada al empezar los ventas

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodriguez C.C. 1019053743

Fecha de verificación: 15/03/2025 11/04/2025

Firma del profesional:

✱ Por corrección del Doc. Julio se reciben estados financieros a corte de 31 De Dic 2024 y aquel ellos se comprometen que el 22 de abril 2025 traen los Estados financieros del 31 enero - 2025

RADICACIÓN COMPLETA: ☒

SOLICITUD INCOMPLETA: ☐

Yo, actuando en calidad de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra 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 Santiago Herrera Lopera

Firma:

C.C: 1014304099

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250401256011145511 2 **Nro Matrícula: 50C-2189521**

Pagina 1 TURNO: 2025-258991

Impreso el 1 de Abril de 2025 a las 11:33:41 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: FONTIBON VEREDA: FONTIBON
FECHA APERTURA: 23-08-2023 RADICACIÓN: 2023-62034 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2023
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA UTIL ETAPA 2 CON AREA DE 8.667.31MT2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.10031 DE FECHA 24-07-2023 EN NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. QUE ACTUA EXCLUISIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA MEDIANTE E.P 8230 DE 26-12-2020 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA AL FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL FAVIDI SEGUN E.P 5549 DE 08-09-1981 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA EL 16-09-1981 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-267999. (E.G.F).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 267999

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-08-2023 Radicación: 2023-62034

Doc: ESCRITURA 10031 del 24-07-2023 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 8605313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT 8300538122 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: C2024-6793 Fecha: 25-04-2024

Impreso el 1 de Abril de 2025 a las 11:33:41 AM

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

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

SE CORRIGE NOMBRE DEL FIDEICOMISO "VILLEMAR" DE ACUERDO A TITULO INSCRITO VALE-ART 59 LEY 1579/2012 AUXDE112.C2024-8793

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-258991 **FECHA: 01-04-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JAVIER SALAZAR CARDENAS

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250315982110450913 **Nro Matrícula: 50C-267999**

FOLIO CERRADO

Pagina 1 TURNO: 2025-209301

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 02:33:01 PM

"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: FONTIBON VEREDA: FONTIBON
FECHA APERTURA: 27-05-1975 RADICACIÓN: 1975-23783 CON: DOCUMENTO DE: 16-05-1975
CODIGO CATASTRAL: **AAA0078ZRAW**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, DISTINGUIDO CON LA LETRA "B", CON UNA CABIDA DE 109.095.00 V.2, O SEAN 69.820,00 M.2. DENOMINADO "VILLEMAR INTERMEDIO"., SEGUN ESCRITURA 5019 DE 30-07-1960 NOTARIA 4 DE BOGOTA. DE AREA ES DE 70.948 CON 4580 MTS2 Y LINDA: POR EL NORTE: CON LA CARRETERA DE OCCIDENTE: DESDE EL EJE DE LA AVENIDA SEGUNDA O CARRERA 94, MARCADO EN EL PLANO CON EL MOJON M-173, ANTES N-3 HACIA EL ORIENTE EN 132.01 MTS HASTA EL MOJON M-16, ANTES M-15; POR EL ORIENTE DESDE ESTE MOJON M-16 HACIA EL SUR CON EL RESTO DE LA FINCA, SIGUIENDO APROXIMADAMENTE EL EJE DE LA FUTURA CARRETERA 93 EN LINEA RECTA Y UNA DISTANCIA DE 221.01 MTS HASTA EL MOJON M-21 ANTES M-14; LUEGO EN LINEA RECTA DE 39.96 MTS HACIA EL OCCIDENTE HASTA EL MOJON M-22 ANTES M-13; LUEGO EN LINEA RECTA HACIA EL SUR HASTA EL MOJON M-24 PASANDO POR EL PUNTO M-23 CON UNA DISTANCIA TOTAL DE 6,72 + 190,63 = 197.35 MTS; POR EL SUR EN LINEA QUEBRADA DESDE EL MOJON M-24 ANTES M-12 EL MOJON M-25 CON UNA DISTANCIA DE 7.85 MTS; DEL M-25 AL M-26 EN UNA DISTANCIA DE 40.53 MTS; DEL M-26 AL M-27 EN UNA DISTANCIA DE 21.07 MTS; DEL M-27 AL M-28 HAY 26.63 MTS; DEL M-28 AL M-29 HAY 24.95 MTS; DEL M-29 AL M-30 HAY 35.22 MTS; DEL M-30 AL M-31 HAY 5.26 MTS; DEL M-31 AL M-32 HAY 22.38 MTS; DEL M-32 AL M-33 HAY 6.53 MTS; DEL M-33 AL M-34 HAY 13.19; DEL M-35 AL M-36 HAY 18.71 MTS; DEL M-36 AL M-37 HAY 11.49 MTS; DEL M-37 AL M-38 ANTES M-7 HAY 9.30 MTS; CON PROPIEDADES QUE SON O FUERON DE RAFAEL E, DIAZ Y HEREDEROS DE RUBEN JARAMILLO; POR EL OCCIDENTE EN LINEA RECTA CON LA CARRERA TERCERA, DESDE EL MOJON M-38 HASTA EL MOJON M-37A, ANTES M-6 PASANDO POR LOS MOJONES M-39 Y M-40 CON UNA DISTANCIA TOTAL DE 7.60 + 20,39 + 151.45 = 179.44 METROS; LUEGO SE GIRA HACIA EL ORIENTE EN LINEA RECTA CASI PERPENDICULAR A LA ANTERIOR, DESDE EL MOJON M-37A HASTA EL M-119, ANTES M-4 PASANDO POR EL M-101, CON UNA DISTANCIA DE 56.81 + 53.91 = 110.72 MTS, FORMANDO ESTA LINEA PARTE DEL LINDERO NORTE DE ESTE LOTE Y COLINDANDO CON LA URBANIZACION SALAMANCA, QUE FUE DE OSPINAS CIA.; LUEGO GIRA HACIA EL NORTE EN LINEA RECTA, CASI PERPENDICULAR A LA ANTERIOR, SIGUIENDO APROXIMADAMENTE EL EJE DE LA CARRERA 94 HASTA EL MOJON M-173, ANTES M-3, PUNTO DE INICIACION, CON UNA DISTANCIA DE 241.05 MTS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

JOSE VICENTE Y SANTIAGO LOMBANA, ADQUIRIERON POR PERMUTA CON FERNANDO VILLEGAS MARULANDA, SEGUN ESCRITURA 385 DE 1955 NOTARIA 7 DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL LIBRO 1 AL NUMERO 3569 DE 1955; Y PARTE POR COMPRA A ROBERTO JARAMILLO URIBE, SEGUN ESCRITURA 5430 DE 1959 NOTARIA 7 DE BOGOTA REGISTRADA EN EL LIBRO 1 AL NUMERO 1786 A Y PARTE POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD JARAMILLO HERMANOS LTDA CONTENIDA EN LA ESCRITURA PUBLICA 5719 DE 1959 NOTARIA 7 DE BOGOTA REGISTRADA LIBRO 1 AL NUMERO 14455 A DE 1959; Y LA SOCIEDAD JARAMILLO HERMANOS LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE VICENTE Y SANTIAGO LOMBANA CALVO, SEGUN ESCRITURA 2333 DE 12 DE JUNIO DE 1957 NOTARIA 7 DE BOGOTA. Y SANTIAGO LOMBANA POR PERMUTA DE JOSE VICENTE LOMBANA SEGUN ESCRITURA DE LA MISMA FECHA Y NOTARIA (SIC). Y ROBERTO JARAMILLO URIBE POR ADJUDICACION EN SUCESION DE EDUARDO JARAMILLO URIBE PROTOCOLIZADA EN LA ESCRITURA 2329 DE 1962 NOTARIA 2 DE MANIZALES Y REGISTRADA EN BOGOTA EL 12-11-1962 LIBRO 1 PAGINA 45 BAJO EL NUMERO 15105 A DE 1962. FERNANDO VILLEGAS MARULANDA ADQUIRIO EN VIRTUD DE LA COMPRA HECHA A ROSALBINA Y CLEMENTINA ACERO SANTOS, SEGUN ESCRITURA 186 DE 16 DE ENERO DE 1945 DE LA NOTARIA 4 DE BOGOTA,

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250313598211045091 3 **Nro Matricula: 50C-267999**

FOLIO CERRADO

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 02:33:01 PM

"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

REGISTRADA AL LIBRO PRIMERO PAGINA 353 NUMERO 1386 DE 31-01-1945; QUIENES A SU VEZ HABIAN ADQUIRIDO MEDIANTE PERMUTA DE ROSALVINA Y CLEMENTINA ACERO SANTOS CON MARCO AURELIO M. Y ALICIA SANTOS VDA DE RODRMGUEZ, CONTENIDA EN LA ESCRITURA 2051 DE 29 DE ABRIL DE 1944 DE LA NOTARIA 4 DE BOGOTA, REGISTRADA AL LIBRO PRIMERO EL 15 DE ENERO DE 1945 BAJO EL NUMERO 581. Y OTRA PARTE DEL JUICIO DE SUCESION DE JUAN BAUTISTA SANCHEZ PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 3 DE BOGOTA POR INSTRUMENTO 277 DE 05 DE FEBRERO DE 1943, Y POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE SU LEGITIMA HERMANA JULIA ACERO SANTOS, CUYO JUICIO DE SUCESION ESTA REGISTRADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 1943 BAJO EL NUMERO 12.410.-

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: SIN INFORMACION
3) KR 96C 16G 01 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CALLE 5 1-35 VILLEMAR "INTERMEDIO"
1) CARRERA 94 20-01 LOTE B- ACTUAL VILLEMAR "INTERMEDIO"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-08-1966 Radicación:
Doc: ESCRITURA 1688 del 13-05-1966 NOTARIA 7. de BOGOTA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION DIVISION MATERIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LOMBANA CALVO JOSE VICENTE CC# 19287510
DE: LOMBANA CALVO SANTIAGO
A: JARAMILLO URIBE ROBERTO
A: JARAMILLO URIBE ROBERTO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-05-1974 Radicación: 1975-230783
Doc: ESCRITURA 3955 del 20-06-1974 NOTARIA 1 de BOGOTA VALOR ACTO: $7,428,675
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JARAMILLO URIBE ROBERTO
A: FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL FAVI X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-11-1975 Radicación: 1975-87452
Doc: ESCRITURA 6173 del 19-11-1975 NOTARIA 1. de BOGOTA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA SUGUN ESCRITURA 3955

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250315982110450913 **Nro Matrícula: 50C-267999**

FOLIO CERRADO

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 02:33:01 PM

"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: JARAMILLO URIBE ROBERTO

A: FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL FAVI X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-02-1976 Radicación: 76011097

Doc: ESCRITURA 1032 del 31-12-1975 NOTARIA 16. de BOGOTA VALOR ACTO: $3,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL FAVI X

A: BANCO DE LOS TRABAJADORES

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-06-1979 Radicación: 1979-48105

Doc: ESCRITURA 481 del 26-04-1979 NOTARIA 16. de BOGOTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO DE LOS TRABAJADORES

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-07-1980 Radicación: 64446

Doc: ESCRITURA 5019 del 30-07-1980 NOTARIA 4. de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESC 3995 EN CUANTO A LINDEROS

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

A: FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL FAVI

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-09-1981 Radicación: 1981-79573

Doc: ESCRITURA 5549 del 08-09-1981 NOTARIA 4. de BOGOTA VALOR ACTO: $16,500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL FAVI. **NIT# 6007338**

A: CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA **CC# 60400723**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-07-2007 Radicación: 2007-72072

Doc: OFICIO 1739 del 03-07-2007 JUZGADO 35 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250313598211045091 3 **Nro Matrícula: 50C-267999**

FOLIO CERRADO

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 02:33:01 PM

"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

DE: TORRES JUAN EUSTACIO

A: CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA **CC# 60400723 X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-02-2011 Radicación: 2011-14431

Doc: CERTIFICADO SIN del 17-02-2011 CATASTRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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 010 Fecha: 24-02-2011 Radicación: 2011-16840

Doc: OFICIO 11-292 del 23-02-2011 JUZGADO 35 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA 2006-0491

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

DE: QUIJANO GIRALDO ANTONIO

DE: RIOS VELOZA DELBI CC# 51992980

DE: RODRIGUEZ VELASCO GUSTAVO

DE: TORRES JUAN EUSTACIO

A: CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA **CC# 60400723 X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-05-2016 Radicación: 2016-35927

Doc: OFICIO 0707 del 02-05-2016 JUZGADO 026 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA PROCESO DE PERTENENCIA 2016-0057

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

DE: TORRES ACERO JUAN EUSTACIO CC# 79105805

A: CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA **CC# 60400723 X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-10-2017 Radicación: 2017-82006

Doc: OFICIO 1025 del 21-07-2017 JUZGADO 035 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

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

DE: QUIJANO GIRALDO ANTONIO

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250313598211045091 3 **Nro Matricula: 50C-267999**

FOLIO CERRADO

Pagina 5 TURNO: 2025-209301

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 02:33:01 PM

"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

DE: RIOS VELOZA DELBI CC# 51992980

DE: RODRIGUEZ VELASCO GUSTAVO

DE: TORRES JUAN EUSTACIO

A: CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA **CC# 60400723 X**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 27-12-2019 Radicación: 2019-106730

Doc: ESCRITURA 5013 del 09-12-2019 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $183,926,977

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 129.20 M2

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA **NIT# 8604007233**

A: FORERO BALLEN OLGA LUCIA **CC# 51794809 X**

A: HERNANDEZ DIAZ JESUS ALFONSO C.C. 176.695 **X**

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 27-12-2019 Radicación: 2019-106730

Doc: ESCRITURA 5013 del 09-12-2019 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $100,929,233

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 70.90 M2

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA **NIT# 8604007233**

A: ESPEJO CARO JOSE FRANCISCO **CC# 11252165 X**

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 27-12-2019 Radicación: 2019-106730

Doc: ESCRITURA 5013 del 09-12-2019 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $100,362,661

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 70.50 M2

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA **NIT# 8604007233**

A: ALBA GUTIERREZ ANA PUREZA **CC# 41590541 X**

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 27-12-2019 Radicación: 2019-106730

Doc: ESCRITURA 5013 del 09-12-2019 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $168,410,871

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 118.30 M2

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA **NIT# 8604007233**

A: PLAZAS HERNANDEZ JOSE DANILO **CC# 80427527 X**

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 27-12-2019 Radicación: 2019-106730

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250313598211045091 3 **Nro Matrícula: 50C-267999**

FOLIO CERRADO

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 02:33:01 PM

"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

Doc: ESCRITURA 5013 del 09-12-2019 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $340,956,722

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 239.50 M2

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA **NIT# 8604007233**

A: PERDIGON CUBILLOS TITO ANATOLIO **CC# 79125626 X**

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 21-01-2021 Radicación: 2021-2722

Doc: ESCRITURA 4230 del 28-12-2020 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $118,500,000,000

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

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA **NIT# 8604007233**

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. QUE ACTUA EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADM/ DEL P AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON

X NIT 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 19-02-2021 Radicación: 2021-14418

Doc: OFICIO 21-0265 del 18-02-2021 JUZGADO 035 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA REF 11001310303552006004910 0

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

DE: QUIJANO GIRALDO ANTONIO

DE: RIOS VELOZA DELBI CC# 51992980

DE: RODRIGUEZ VELASCO GUSTAVO CC# 7306272

DE: TORRES ACERO JUAN EUSTACIO CC# 79105805

A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA **NIT# 8604007233 X**

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 15-06-2021 Radicación: 2021-46939

Doc: OFICIO 10175 del 11-06-2021 JUZGADO 027 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL INSCRIPCION DE DEMANDA PROCESO PERTENENCIA 11001310302620160005700

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250313598211045091 3 **Nro Matrícula: 50C-267999**

FOLIO CERRADO

Pagina 7 TURNO: 2025-209301

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 02:33:01 PM

"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

DE: TORRES ACERO JUAN EUSTACIO CC# 79105805

A: CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LIMITADA **NIT# 8004007233**

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 03-08-2023 Radicación: 2023-62034

Doc: ESCRITURA 10031 del 24-07-2023 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 8605313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT 8300538122 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "21"

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

21 -> 2189499RESERVA VIAL M.V.A. AV CENTENARIO V1 ETAPA1
21 -> 2189500CONTROL AMBIENTAL 1 ETAPA 1
21 -> 2189501CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 1 ETAPA1
21 -> 2189502CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 2 ESTAPA 1
21 -> 2189503CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 3 ESTAPA 1
21 -> 2189504CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 4 ESTAPA 1
21 -> 2189505CESION ADICIONAL PARQUE AUMENTO DE EDIF/ 1 ET 1
21 -> 2189506CESION VIA LOCAL AV CL 17 ETAPA 1
21 -> 2189507CESION VIA LOCAL 1 KR 96 B ETAPA 1
21 -> 2189508CESION VIA LOCAL 2 KR 96 B ETAPA 1
21 -> 2189509AREA UTIL VIP ETAPA 1
21 -> 2189510AREA UTIL OTROS USOS ETAPA 1
21 -> 2189511RESERVA S.P. INTERCEPTOR EMISARIO FINAL FONTI ET 2
21 -> 2189512CONTROL AMBIENTAL 1 ETAPA 2
21 -> 2189513CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 1 ETAPA 2
21 -> 2189514CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 2 ETAPA 2
21 -> 2189515CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 3 ETAPA 2
21 -> 2189516CESION ADICIONAL PARUQE AUMENTO DE EDIF 1 ET 2
21 -> 2189517CESION VIA LOCAL KR 96 B ETAPA 2

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250315982110450913 **Nro Matrícula: 50C-267999**

FOLIO CERRADO

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 02:33:01 PM

"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

21 -> 2189518CESION VIA LOCAL 1 KR 96 C ETAPA 2
21 -> 2189519CESION VIA LOCAL 2 KR 96 C ETAPA 2
21 -> 2189520CESION VIA LOCAL CLL 16 H ETAPA 2
21 -> 2189521AREA UTIL ETAPA 2
21 -> 2189522RESERVA VIAL M.V.A. AVENIDA CENTENARIO V1 ETAPA 3
21 -> 2189523CONTROL AMBIENTAL 1 ETAPA 3
21 -> 2189524CONTROL AMBIENTAL 2 ETAPA 3
21 -> 2189525CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 1 ETAPA 3
21 -> 2189526CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 2 ETAPA 3
21 -> 2189527CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 3 ETAPA 3
21 -> 2189528CESION VIA LOCAL KR 96C ETAPA 3
21 -> 2189529CESION VIA LOCAL KR 96G ETAPA 3
21 -> 2189530AREA UTIL ETAPA 3
-> 2079206
-> 2079205
-> 2079204
-> 2079203
-> 2079202

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

---

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-2100 Fecha: 03-03-2009
DESCRIP, LO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL40C2009-2100

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2009-2100 Fecha: 04-03-2009
JSC/AUXDEL40C2009-2100

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2009-2100 Fecha: 06-03-2009
JSC/AUXDEL40C2009-2100

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: C2010-18696 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: 5 Radicación: C2017-22542 Fecha: 05-12-2017
INCLUIDA COMPLEMENTACION SEGUN RIP DE ANTIGUO SISTEMA SI VALE LEY 1579/12 ART.59 AUXDEL98 C2017-22542

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 6 Radicación: C2017-22626 Fecha: 22-05-2018
SE INCLUYE COMPLEMENTACION SEGUN ANTIGUO SISTEMA. ART 59 LEY 1579/2012. AUXDEL74/C2017-22626

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-INT215 Fecha: 26-06-2006
VENTANA DE CANCELACION EXCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL34.C2006-INT215

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-10356 Fecha: 02-08-2007

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250315982110450913 **Nro Matrícula: 50C-267999**

FOLIO CERRADO

Pagina 9 TURNO: 2025-209301

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 02:33:01 PM

"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

EN PERSONAS NOMBRE CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL44.C2007-10356

Anotación Nro: 19 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-4429 Fecha: 09-03-2021

PARTES DE: CORREGIDO VALE ART. 59 LEY 1579/2012. AUXDEL95.C2021-4429

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-209301 **FECHA: 13-03-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

JAVIER SALAZAR CARDENAS

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

CUADRO RESUMEN

1. LA PROMITENTE VENDEDORA:

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

2. (EL) (LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre y Apellidos	Cedula No	Expedida en	Estado Civil
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identificacion_Expedida_en	Cmp_Pal_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	**Teléfono**	**Con Domicilio en**	**Profesión**
Cmp_Pal_Direccion	Cmp_Pal_Telefono - Cmp_Pal_Celular	Cmp_Pal_Ciudad	Cmp_Pal_Ocupacion
Dirección Laboral	**Teléfono Trabajo**	**Empresa**	**Cargo**
Cmp_Pal_Oficina_Dir	Cmp_Pal_Oficina_Tel	Cmp_Pal_Empresa	Cmp_Pal_Cargo
Barrio		**Correo Electrónico**	
Cmp_Pal_Barrio		Cmp_Pal_CorreoE	
Nombre y Apellidos	**Cedula No**	**Expedida en**	**Estado Civil**
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	Cmp_Alt_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	**Teléfono**	**Con Domicilio en**	**Profesión**
Cmp_Alt_Direccion	Cmp_Alt_Telefono - Cmp_Alt_Celular	Cmp_Alt_Ciudad	Cmp_Alt_Ocupacion
Dirección Laboral	**Teléfono Trabajo**	**Empresa**	**Correo Electronico**
Cmp_Alt_Oficina_Dir	Cmp_Alt_Oficina_Tel	Cmp_Alt_Empresa	Cmp_Alt_Email

2A . AVALISTA Y/O CODEUDOR

DATOS AVALISTA Y/O CODEUDOR
Agr_Datos_Avalista

3. INMUEBLE OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

Municipio y/o Ciudad de ubicación Inmueble	Nombre Proyecto	Unidad
Mcr_Ciudad	Pry_Nombre -	Uni_Nombre
Matricula Inmobiliaria en Mayor Extensión	Mcr_No_Matricula_Inm	

4. PRECIO DEL INMUEBLE

Valor ofertado en salarios mínimos mensuales legales vigente	
Valor estimado inicialmente y ofertado a la fecha de escrituración, convirtiendo los salarios mínimos mensuales a pesos, de la casilla anterior y proyectando el incremento anual del salario mínimo mensual legal vigente a dicha fecha $Agr_Valor_SubTotal	Agr_Valor_SubTotal_Letras
Valor Descuento $Agr_Valor_Descuento	Agr_Valor_Descuento_Letras
Valor estimado de Venta después de descuentos, a la fecha de escrituración, convirtiendo los salarios mínimos mensuales a pesos y proyectando el incremento anual del salario mínimo mensual legal vigente a dicha fecha. $ Agr_Valor_Venta	Agr_Valor_Venta_Letras

5. Plan de Pagos

a4. SEPARACION	$ Pago_Sep_Valor
a4. TOTAL, CUOTAS MENSUALES	$ Multi_Cuotas
a1. CESANTIAS	$ Plan_Pago_Cesantias_ValorProg
a2. AHORRO PROGRAMADO 1	$ Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Valor
a2. AHORRO PROGRAMADO 2	$ Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Valor
a3. CUENTA AFC 1	$ Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Valor
a3. CUENTA AFC 2	$ Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Valor
b. SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR Pln_Pgo_Subsidio_Entidad	$ Plan_Pago_Subsidio_Valor
c. CREDITO HIPOTECARIO	$ Agr_Valor_Credito

a) Por Concepto de Recursos Propios

A1) CESANTIAS			
Fecha	**Fondo**	**Titular de Cesantias**	**Valor**
Plan_Pago_Cesantias_FechaProg	Plan_Pago_Cesantias_Entidad	Plan_Pago_Cesantias_Comprador	Plan_Pago_Cesantias_ValorProg

A2) AHORRO PROGRAMADO				
Fecha	Entidad	Cuenta No	Titular Cuenta	Valor
Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Fecha	Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Entidad	Agr_Num_Ahorro_Programado	Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Tercero	Pln_Pgo_Ahorro Programado_1_Valor
Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Fecha	Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Entidad		Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Tercero	Pln_Pgo_Ahorro Programado_2_Valor

A3) CUENTA AFC			
Fecha	Entidad	Titular Cuenta	Valor
Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Fecha	Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Entidad	Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Tercero	Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Valor
Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Fecha	Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Entidad	Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Tercero	Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Valor

A4) SEPARACION Y CUOTAS MENSUALES			
Cuota No	Fecha	Valor	Estado
SEPARACION	Pago_Sep_Fecha	Pago_Sep_Valor	Cancelada
Plan_Pago_Cuota_No	Plan_Pago_Fecha	Plan_Pago_Valor	Plan_Pago_Cuota_Estado

b) Por Concepto de Subsidio Familiar de Vivienda

Un primer pago por la suma de $ Plan_Pago_Subsidio_Valor Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio familiar de vivienda asignado por Pln_Pgo_Subsidio_Entidad quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RSUB
SE RADICO SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RSUB
LA APROBACION DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	Trm_Fecha_Cumplida_ASUB
ACTA DE ASIGNACION	Agr_Numero_Asignacion_subsidio
Beneficiarios del subsidio	
Agr_Beneficiario_subsidio	

Un segundo pago por la suma $ Plan_Pago_Subsidio_Valor.2 Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio concurrente asignado por el Gobierno Nacional con la entidad Pln_Pgo_Subsidio_Entidad.2 , quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO .

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	
SE RADICO SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	
LA APROBACION DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	

PARAGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR deberá allegare a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prorroga al subsidio de vivienda.

c) Por Concepto de Crédito Hipotecario

La suma de $ Agr_Valor_Credito con el producto de un Crédito hipotecario otorgado por Agr_Entidad_Credito , quien en el texto del presente contrato se denominará LA ENTIDAD CREDITICIA.

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD CREDITO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RPRC
SE RADICO SOLICITUD CREDITO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RPRC
APROBACION DEL CREDITO FUE EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_APRC

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes convienen que las cuotas de pago mensual pactadas en el presente contrato en el Numeral 5º **(PLAN DE PAGOS)** de este cuadro resumen y que reporten en estado vencido con fecha anterior a la de suscripción de este documento, podrán ser canceladas con la siguiente cuota programada con posterioridad a la suscripción de este documento, purgándose así la mora del deudor.

6. **FECHA HORA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y DE HIPOTECA:**
FECHA: Pry_ActividadFEEI **HORA: 10:00 AM EN LA NOTARIA 16 DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA**

7. **FECHA DE ENTREGA INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:** Pry_ActividadFEEI

8. **CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:**

Ciudad	Dirección	Teléfono
Cmp_Pal_Ciudad	Cmp_Pal_Direccion	Cmp_Pal_Celular Cmp_Pal_Telefono
Correo Electrónico	Cmp_Pal_CorreoE	

CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

CIUDAD	DIRECCION	TELEFONO	EMAIL
BOGOTA D.C	AV CARRERA 9 No 101 - 67 PISO 6 EDIFICIO NAOS EMPRESARIAL	3009130004	notificaciones@galias.com.co
MANIZALES	CALLE 22 No 20-58 PISO 9	3009130004	

9. **OBSERVACIONES:** De las sumas recibidas como separación del negocio, se aplica (N/A) como abono a Gastos de Avalúo, Estudio de títulos, Impuesto, Estudio de Crédito, Impuesto de Beneficencia y Registro.

10. **POR CONCEPTO DE GASTOS DE ESCRITURACION.**

GASTOS DE ESCRITURACION	
FECHA	**VALOR**
Plan_Pago_Gastos_Esc_Fecha	Plan_Pago_Gastos_Esc_Valor

El valor de estos gastos es aproximado y se liquidara finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas respectivas al momento de hacer los pagos por cada concepto. Existen gastos que se causan con la simple ejecución del presente contrato y su soporte es este mismo documento como son los gastos de papelería, mensajería, entre otros, que se hacen de manera masiva para todos los clientes.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Concepto	% Comprador	% Comprador	% Vendedor	% Vendedor
	OPCION 1	**OPCION 2**	**OPCION 1**	**OPCION 2**
Gastos de Rentas (Boleta de Beneficencia) y de Registro de la Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos Notariales de Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos para la Hipoteca (Avalúos, Estudio de Títulos, Certificado de habitabilidad, Estudio de Crédito, Notariales de Hipoteca, Rentas y Registro, papelería, autenticaciones, certificados de tradición y demás)	100%	100%	NO	NO
Los gastos de papelería, trámites, diligencias legales, fotocopias, correo certificado y otros para este negocio son: **$ 409,000**	100%	100%	NO	NO
Gastos de Liberación del gravamen hipotecario en mayor extensión.	NO	NO	100%	100%

El Promitente Vendedor ha informado al Promitente Comprador las distintas opciones que se tienen para asumir los gastos antes señalados, conforme a la legislación civil, en consecuencia las partes hemos pactado la proporción que cada una asumirá marcando con una (x) sobre cada opción, indicando el porcentaje que cada parte debe pagar respecto de los gastos de escrituración, legalización del negocio, registro, beneficencia, impuestos, estudio de títulos, papelería entre otros, antes señalados, en consecuencia las partes hemos discutido las proporciones que pagará cada una y estamos de acuerdo con estas como se indicó y señaló en el anterior cuadro, en consecuencia luego de haber pedido las explicaciones y ampliación de información correspondiente por parte del Promitente Comprador y una vez expresadas por el Promitente Vendedor, en señal de aceptación y estando plenamente de acuerdo, se suscribe la presente cláusula por el cliente.

Se aclara que el valor de los gastos previamente señalados es aproximado y se liquidara finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas, para cada rubro respectivamente al momento de hacer los pagos por cada concepto.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

11 COMPROMISOS ESPECIALES

Estos compromisos especiales aplicaran según sea el caso para cada Cliente, si usted llega a tener compromisos especiales con la Constructora debe verificarlos en el cuadro correspondiente a cada literal, en caso de estar vacío dicho cuadro significa que usted no tiene obligación o compromiso especial en cuanto a ese literal.

a) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS, cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA los

SEG_Accion_A

b) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los,

SEG_Accion_B

c) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** se comprometen a manejar cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA y/o desembolso del subsidio de vivienda

SEG_Accion_D

d) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_E

e) **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los soportes correspondientes a los

SEG_Accion_C

f) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_H

g) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_I

h) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_J

i) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_G

j) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_F

k) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_K

l) **EL PROMITENTE COMPRADOR** informa que ha elegido que el inmueble, contenga las siguientes características especiales: Instalar muro divisorio (si o no)

Agr_VarT_Valor_MUR

12. Entendiendo que la CONSTRUCTORA solo efectuara devolución de los recursos en la cuenta del titular de las negociaciones detalladas a continuaciones

Entidad	Tipo de Cuenta	No de Cuenta	Titular de la cuenta
Cmp_Pal_Banco	Cmp_Pal_TipoCta	Cmp_Pal_NumeroCta	Cmp_Pal_Nombre

13. Entiendo y autorizó a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a realizar consultas en centrales de riesgo y en cualquier base de datos que sirvan para garantizar el cumplimiento y el buen desenvolvimiento del negocio. Para lo cual EL **PROMITENTE VENDEDOR** deja constancia a la firma del presente documento que realizó consulta en base de datos como, a modo de ejemplo, DATACREDITO, con el fin de generar compromisos, entre otras obligaciones por parte del cliente, en caso de que aplique, en la(s) siguiente(s) fechas.

Fecha de Consulta
Cmp_Pal_FechaConsulta

14. Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, 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 el evento de firmarse electrónicamente, la parte **PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación:

_____.

Aceptación de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identificacion_Expedida_en	
Nombre:	**C.C**	**Ciudad de Expedición**	**Firma**
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	

Aceptación avalista y/o codeudor

DATOS AVALISTA Y/O CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

15. Aceptación de la PROMITENTE VENDEDORA

_____

Mcr_Nombre
Inmueble: Uni_Numero

Entre los suscritos a saber **SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, identificada(o) con la cédula de ciudadanía 98.662.771 expedida en envigado, quien obra en calidad de Apoderado General conforme al poder otorgado mediante escritura pública N° 0035 del **12 de Enero de 2023** suscrita en la Notaria 21 del circulo de Bogotá y, por lo tanto en representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, comercial, anónima, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, constituida por medio de la Escritura Publica número 2594 otorgada el día 12 del mes de mayo de 1992 en la Notaria 4ª. De la ciudad de Manizales, quién en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte; y de la otra la(s) persona(s) que se relacionan en el Numeral segundo (2) del CUADRO RESUMEN, obrando en nombre (s) propio (s), quien (s) en adelante se denominará (n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y por otra parte las personas relacionadas en el Cuadro de Resumen Numeral 2 A, también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominara(n) **EL AVALISTA Y/O CODEUDOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, que se consigna en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de abril de dos mil seis (2006), se celebró entre la Amark Services Corp, representada legalmente por el señor Hugo Montero Pérez en calidad de Promotor y, Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria, un contrato de fiducia mercantil.

SEGUNDO: Mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de septiembre de dos mil siete (2007), se suscribió el contrato de cesión de la posición contractual de fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso Lotes Terminal Pesquero, entre Amark Services Corp en calidad de cedente y Real State S.A en calidad de cesionario.

TERCERA: Mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil diecisiete (2017), se suscribió el contrato de cesión de la posición contractual de fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso Lotes Terminal Pesquero, entre Mundo Promotora Inmobiliaria S.A.S en calidad de cedente e Intermediación Crediticia S.A.S en calidad de cesionario.

CUARTA. Mediante documento privado de fecha 23 de julio de 2021, se suscribió el contrato de cesión de la posición contractual de fideicomitente y beneficiario de Fideicomiso Lotes Terminal Pesquero, entre Intermediación Crediticia S.A.S en calidad de cedente y Constructora Las Galias S.A.S en calidad de cesionario.

QUINTA. Que mediante Escritura Pública de fecha siete (7) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., por instrucción del Fideicomitente, se suscribió cesión de posición contractual de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a favor de Alianza Fiduciaria S.A., y por ende el ciento por ciento (100%) de los derechos y obligaciones de los cuales dicha sociedad era titular respecto del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Lotes Terminal Pesquero, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lotes Terminal Pesquero (en adelante "el Fideicomiso").

SEXTA. El proyecto se desarrollará sobre los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliario número 50S-40747263, 50S-40747264, 50S-40766803 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá el cual fue cedido título de fiducia mercantil al **FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO** mediante Escritura Pública número treinta y uno cero nueve (3109) de fecha del siete de (07) de Julio de 2023 ante la notaria dieciséis (16) del circulo notarial de Bogotá D.C,**de manera que el actual propietario del Inmueble es ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO identificado con NIT 830.053.812-2**

SEPTIMA. Advierte la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, y así lo **ACEPTA Y DECLARA** la parte **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** que previamente a la suscripción de este contrato han discutido íntegramente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** que esta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que la **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** haya(n) sido obligada(s) a aceptar una clausula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

PARÁGRAFO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S,** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a la **PROMITENTE VENDEDORA** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO CERRADO TERRA CASTILLA** 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) COMPRADOR (ES) declaran conocer el contrato de fiducia mercantil celebrado el veinte (20) de Septiembre de dos mil veintitrés (2023) entre constructora las Galias S.A.S y Alianza Fiduciaria S.A en el cual se realizó la **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA,** en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO identificado con NIT 830.053.812-2**

PARAGRAFO TERCERO: La presente promesa es suscrita directamente por la **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de **PATRIMONIO AUTONOMO. El FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en Los Proyectos, de las cuales deberá remitir relación a la **FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de la **FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el **FIDEICOMITENTE** y deben incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE.**

PARAGRAFO CUARTO: Mediante el contrato de fiducia mercantil del **PROYECTO INMOBILIARIO TERRA CASTILLA,** de común acuerdo entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** y **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** se establece un tiempo de duración para el periodo operativo por cada etapa de 24 meses a partir de la firma del mismo.

OCTAVA. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato deberá interpretarse en primera medida por la intención de las partes, y por los siguientes literales:

1. Los plazos en días establecidos en este Contrato y sus Anexos, se entienden como días hábiles, salvo que de manera expresa se indique que se trata de días calendario.
2. Cuando el vencimiento de un plazo corresponda a un día no hábil, el vencimiento del plazo se traslada al día hábil siguiente. Entiéndase para estos efectos, como días hábiles, de lunes a viernes, siempre y cuando no sean festivos.
3. Los términos o denominaciones que se encuentren en singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que se encuentren en género femenino, también se aplicarán en género masculino y viceversa, cuando el contexto lo requiera.

CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES.- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa real y efectiva a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercen sobre los siguientes bienes: **DESCRITOS EN EL CUADRO RESUMEN Numeral 3,** que hace parte del **CONJUNTO CERRADO TERRA CASTILLA** que en adelante se denominará **EL PROYECTO.**

Los linderos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se encuentra(n) contenido(s) en el **ANEXO 1**, el cual forma parte integral de este Contrato, no obstante, las cabidas mencionadas se dan como cuerpo cierto. El(los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente hace(n) parte del **PROYECTO,** situado en la ciudad de **Bogotá D.C**, El **PROYECTO** cuya construcción se adelanta sobre un globo de terreno alinderado como aparece en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal si lo hubiere o en la escritura pública de compraventa.

CLAUSULA SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICION.- EL PROYECTO, lo ha venido construyendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** con sus propias expensas, sobre un lote de terreno de propiedad del **FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO** , en virtud de la cesión a título de fiducia mercantil al **FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO** mediante Escritura Pública número treinta y uno cero nueve (3109) de fecha del siete de (07) de Julio de 2023 ante la notaría dieciséis (16) del círculo notarial de Bogotá D.C,**en virtud del cual se constituyo EL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO identificado con NIT 830.053.812-2**, acto que se encuentra debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicas de la Zona **Sur de Bogotá D,C.,** bajo los folios de Matrícula Inmobiliaria No 50S-40747263, 50S-40747264, 50S-40768803.

CLAUSULA TERCERA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. - Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

a) (Declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en la Licencia de Construcción expedida por Curaduría No **1**, según licencia de construcción **LC 11001-1-23-2185** de fecha ejecutoriada **29 de AGOSTO de 2023** de la Ciudad de **Bogotá D.C.,** planos que han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida, en caso de requerir copia de estos documentos públicos deberá dirigirse a la Curaduría citada.

b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el **ANEXO No. 2 a LA PROMESA DE COMPRAVENTA,** el cual contiene el listado de especificaciones de construcción del inmueble respectivo y que forma parte integral de esta Promesa de Compraventa. Este listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar, los cuales podrán estar en la página web de la PROMITENTE VENDEDORA, podrán ser modificados y actualizados por la CONSTRUCTORA de acuerdo a las condiciones técnicas y normativas del proyecto, sin que pueda en estas modificaciones afectar

directamente la unidad privada que por medio del presente documento se promete en venta

c) En el caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se le entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados. Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la negociación y por lo tanto, no podrá ser exigidos a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**

d) Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos se ajustan en lo posible a lo que será el proyecto construido, salvo las modificaciones que deban introducirse en el proceso constructivo para optimizar el proyecto, o porque exista un cambio normativo o por orden o aprobación de una autoridad. Las modificaciones sustanciales serán incorporadas en la página web **www.galias.com.co** de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** Para todos los efectos legales serán válidos los planos de modificación aprobados en la Licencia de Urbanismo y/o Construcción. En caso de realizar una reforma o posventa por parte de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construcción dadas a conocer y expresamente aceptadas por cada comprador. **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** podrá cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los del inmueble modelo, cuando condiciones técnicas así lo aconsejen o cuando algunos acabados hayan salido del mercado, sin permitirse desmejorar la calidad del producto ofrecido.

e) Los inmuebles se venden como cuerpos ciertos y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** son lo más aproximadas posibles pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra.

f) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** manifiestan que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **LA PROMITENTE VENDEDORA** ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el **PROYECTO**, las cuales constan en el documento que se anexa, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del **PROYECTO** de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características, las cuales han sido presentadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el inmueble modelo en caso de existir, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

g) **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que conocen y aceptan que las etapas de construcción del proyecto, diferentes a la adquirida por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMRPADOR(ES),** pueden variar en cuanto tipo de producto, urbanismo, parqueaderos, zonas comunes totales, coeficiente y especificaciones de construcción y usos. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se les ha explicado mostrado y ha aceptado, que existe una posibilidad de que se construyan apartamentos diferentes a VIS con parqueadero privado, con diseño diferente de los inmuebles que se están negociando actualmente, en cuanto áreas y acabados, así mismo el número de inmuebles totales puede variar como resultado del cambio de producto.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los PROMITENTES COMPRADORES 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 o la que corresponda de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni Interventor de proyectos Inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL,** 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 **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato se incluye un par telefónico, pero no línea telefónica, ni aparato telefónico.

PARÁGRAFO CUARTO: Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** llegare(n) a contratar obras adicionales, el costo de estas obras deberán ser canceladas por anticipado y sobre los materiales que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suministre(n), **LA PROMITENTE VENDEDORA** no da ninguna garantía, y en caso de tener que efectuar alguna reparación que llegase a comprometer estos materiales, los materiales para las reparaciones deberán ser suministrados nuevamente por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** Y si se terminase este contrato por cualquiera de los motivos descritos en la **CLÁUSULA CUARTA**, el costo adicional de estas obras adicionales que ya han sido ejecutadas parcial o totalmente, no será reintegrado. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrá(n) retirar los materiales que no se hayan utilizado y desprender las mejoras efectuadas, siempre y cuando que ello se haga sin detrimento del inmueble.

PARAGRAFO QUINTO: VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (Solo aplica para negocios en los que intervenga Alianza Fiduciaria S.A.). Las partes aquí firmantes, manifiestan que suscribieron el **ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DEL PROYECTO, el cual pasa a ser parte**

del presente contrato como un anexo, en adelante el "ENCARGO DE PREVENTAS", en consecuencia, al ser un contrato coligado al contrato de fiducia inmobiliaria, mediante el cual se desarrolla el proyecto, manifiesto en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** que conozco, he leído, comprendido e indagado y he recibido respuesta, cuando me han quedado dudas, así mismo, manifiesto que he recibido una copia y tengo a disposición el contrato **FIDUCIARIO DEL PROYECTO**, en adelante **"FIDEICOMISO"** al cual me adhiero. En consecuencia, los aportes realizados y aquellos pendientes por realizar, ingresarán al **FIDEICOMISO**, conforme al plan de pagos pactado con el **PROMITENTE VENDEDOR**, por lo tanto, en caso de mora o incumplimiento del presente contrato o del **ACUERDO DE ADHESIÓN del ENCARGO DE PREVENTAS**, se aplicarán por parte de la FIDUCIARIA, las instrucciones contenidas en el presente contrato y las siguientes instrucciones particulares y adicionales a las estipuladas en el **ACUERDO DE ADHESIÓN.**

(i) Manifiesto conocer y aceptar que el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR**) directamente me(nos) puede desistir unilateralmente del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes y dentro de los tres (3) días no acredite los aportes conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 de **ACUERDO DE ADHESIÓN** o en el plan de pagos que se pacta en la presente promesa acuerdo con el FIDEICOMITENTE **(PROMITENTE VENDEDOR)** o sus otrosíes. En el evento que el plan de pagos de la presente promesa sea modificado, deberá ser informado y remitirse copia a la fiduciaria (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria objeto de la presente promesa de compraventa y en el acuerdo de adhesión, no acredite(mos) o no cuente (contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, manifiesto(tamos) que renuncio(amos) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo con lo establecido en las normas que rigen la materia, también se entenderá desistido o terminado el presente contrato (iii) por incumplimiento del contrato de **OPCIÓN**, de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** o por las causales contempladas en dichos contratos celebrados con el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR).**

(ii) **El FIDEICOMITENTE y el ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** pactan el siguiente **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**: En el evento en que el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** desista de adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, la **FIDUCIARIA**, previa comunicación del **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** en tal sentido, descontará de la suma entregada por el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** y/o de la generada por concepto de rendimientos, una suma equivalente al quince 15% del valor de la unidad inmobiliaria. Lo anterior aplicara para aquellos **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** que desistan del negocio, incumplan los pagos acordados con el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** incumplan lo acordado en el contrato de opción o de la presente promesa de compraventa que se celebrada con el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo Abierto Alianza.

PARÁGRAFO SEXTO: Las partes acordamos que en el evento en que exista una discrepancia o diferencia o contradicción entre lo pactado en el **ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO DE PREVENTAS, EL ENCARGO DE PREVENTAS** y lo acordado en la presente promesa de compraventa o en el **CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIO**, se aplicará lo dispuesto en esta promesa de compraventa y en **CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIO.** (Esta cláusula sólo aplica para ventas en las que intervenga **ALIANZA FIDUCIARIA S.A).**

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio de los inmuebles descritos en la cláusula primera es la suma indicada en el Numeral Cuarto (4) del CUADRO RESUMEN, cuadro éste que, firmado por ambas partes, se considera parte integral del presente contrato de Promesa de Compraventa, la cual será cancelada por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la forma indicada en el Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

a) Si la cuota inicial del precio del inmueble fuere cancelada con recursos propios y subsidio familiar **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberán depositar la totalidad de la cuota inicial en la cuenta indicada en el parágrafo octavo de esta cláusula, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, ahorro programado y/o cuenta AFC, caso en el cual se deberán depositar según instrucción de giro entregada por **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

b) Permitir que **LA PROMITENTE VENDEDORA** consulte en forma permanente el Estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado y/o cuenta AFC, subsidios, cesantías o cuentas de ahorro.

c) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se compromete a inmovilizar la cuenta de ahorro programado en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa y presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presente promesa, la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.

d) Tramitar correctamente y en el tiempo estipulado, el(los) anexo(s) que para efectos del cobro del Ahorro Programado le será entregado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**

e) No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora a cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** con ocasión de tales retiros.

f) Si transcurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, no ha sido aprobado el subsidio **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE**

VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.

g) Si la vigencia de la carta de aprobación del subsidio familiar de vivienda es anterior a la fecha de la escrituración y entrega indicada en la Cláusula Novena de la Promesa de Compraventa, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se comprometen a presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA, un (1) mes antes del vencimiento de la carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, copia de la resolución o carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO donde conste la prórroga del subsidio familiar de vivienda. Este plazo aplica también para el caso en el que se adelante la escritura de compraventa.

Si la cuota inicial fuere cancelada con el producto de cesantías y/o cuenta AFC, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se obligan a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías y/o cuenta AFC a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de la firma de la escritura de compraventa lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono a la cuenta que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le(s) indique para tales efectos.
3. Si se incluyere en la forma de pago recursos provenientes de cesantías del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se obliga a entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores al recibido de la promesa de compraventa firmada por las partes, los siguientes documentos:

    - Certificación bancaria vigente
    - Formulario de solicitud de las cesantías original debidamente firmado y diligenciado
    - Carta original de su empleador autorizando el desembolso de las cesantías

PARÁGRAFO PRIMERO: En virtud del presente documento, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a LA ENTIDAD FINANCIERA en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o a su orden, las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas en el Literal a2), Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN, una vez sea comunicada la asignación del subsidio familiar de vivienda. Igualmente **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto derivado directamente del a celebración y ejecución de este contrato, tenga(n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Así mismo en caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** destine(n) sus cesantías y/o cuenta AFC para pagar parte del precio del inmueble indicadas en el Literal a1) y el Literal a3) respectivamente del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR para que proceda a desembolsar en la cuenta directa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o a su orden, la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, una vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los siguientes eventos:

a) Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya constituido las garantías a que hace referencia el decreto único reglamentario 1077 de 2015.
b) Que el subsidio y el crédito mencionados en los Literales b) y c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN hayan sido aprobados.

Para el desembolso del subsidio de vivienda, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la correspondiente autorización para el retiro del subsidio junto con sus rendimientos. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** generarán intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta la misma no sea solucionada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

PARÁGRAFO TERCERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autorizan expresa e irrevocablemente a la(s) **ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** para que la(s) sumas correspondientes(s) a(los) créditos sea(n) entregada(s) directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

PARÁGRAFO CUARTO: A) La suma indicada en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN será pagada con el producto de un subsidio de vivienda desembolsado una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. De acuerdo al Decreto nacional 1077 de 2015

A) Los Beneficiarios del subsidio familiar de vivienda descritos en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN tienen la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Además, si se comprueba que se presentaron documentos o información falsos con el objeto de que les fuera adjudicado el subsidio familiar de vivienda, serán sujetos a las sanciones de ley, y podrá verse abocado a investigaciones penales por el delito de fraude de subvenciones o el que corresponda según el ente investigador.

B) **OBLIGACIÓN ESPECIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR Y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declaran, que al otorgar la Escritura de Compraventa del inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente contrato, ésta se hará a nombre del Beneficiario jefe de hogar o de alguno de los miembros que figuren en la Carta de Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, se hará constar los miembros integrantes del hogar beneficiario, sin incluir personas que no pertenezcan al mismo y en ella se dejará constancia de los puntos que describe el capítulo de escrituración citados en la Carta de Asignación del día que se encuentra relacionado en el Numeral 5, Literal b del Cuadro Resumen, remitido por LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR al Beneficiario la cual se protocolizará con la escritura.

C) **SANCIONES: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** estará sometido a las sanciones tanto administrativas como penales señalados en la Ley.

D) **RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO**: En caso de que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda no adquiera o construya la solución dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta, deberá restituirse, a la entidad otorgante. Si el valor del Subsidio ya se hubiese entregado al PROMITENTE VENDEDOR para los efectos de la Adquisición o si ya se ha aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista en el Decreto Nacional 1077 de 2015

F) **ELEGIBILIDAD DEL PROYECTO:** De acuerdo al decreto nacional 1077 de 2015 art 2.1.1.1.1.1.2 La elegibilidad del proyecto para aplicar subsidios, se tendrá en cuenta que "Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas."

G) Mientras se adelanta el trámite del subsidio de vivienda (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de la PROMITENTE VENDEDORA, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del subsidio, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO QUINTO: Dentro de los treinta (30) días siguientes a la aprobación del subsidio, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio. A partir del vencimiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR no cancele el Subsidio por razones imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, este deberá asumir el pago del mismo, en un término no mayor de quince (15) días desde la fecha en que la respectiva ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR así lo informe, para lo cual el presente contrato constituye un título ejecutivo.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO restrinja o cierre las postulaciones al subsidio familiar de vivienda y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no pueda(n) acceder a dicho subsidio en la fecha pactada en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA, restituirá los dineros entregados por (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** sin deducciones y sin reconocimiento de intereses, salvo lo correspondiente a los impuestos, retenciones o gravámenes a las transacciones.

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la documentación requerida por la caja de compensación o la entidad encargada de otorgar el subsidio o subvención para **POSTULARSE** al subsidio de vivienda en la fecha establecida en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN **(Este no aplica para subsidios ya aprobados).**

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S; en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prorroga al subsidio de vivienda, descrito en el literal b) del NUMERAL quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN (Este no aplica para subsidios vigentes a la fecha de entrega del inmueble pactada en el numeral séptimo (7) del CUADRO DE RESUMEN.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Sobre la suma descrita en el Literal c) del numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a partir de los treinta (30) días calendario fecha de radicación de los documentos y/o de la escritura debidamente registrada ante LA ENTIDAD CREDITICIA para el correspondiente desembolso; intereses Anticipados liquidados a la tasa máxima legal

permitida, hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o desembolsado por **LA ENTIDAD CREDITICIA.**

PARÁGRAFO OCTAVO: EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a entregar las sumas de dinero en monto y fechas señalados en el CUADRO DEL RESUMEN NUMERALES QUINTO (5) y DECIMO (10) de este Contrato, mediante consignaciones efectuadas en la **FIDUCUENTA de ALIANZA FIDUCIARIA S.A** como vocera del **FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO identificado con NIT 830.053.812-2 CON LA TARJETA DE RECAUDO ASIGNADA PARA CADA INMUEBLE,** obligándose éste a remitir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en sus oficinas correspondientes máximo tres (3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota, el **ORIGINAL** del Comprobante de Consignación, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; Número de la cuota que cancela e Identificación del inmueble. **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo registrará el ingreso de los valores entregados por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** cuando este entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo., la misma remisión y en las mismas condiciones del comprobante de la transacción, se deberá hacer, en caso de pago por transferencia

Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, como por ejemplo por fondos insuficientes, mal elaborado el cheque, etc., 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 legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** aceptará pagos en EFECTIVO por parte de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** El personal de la Constructora tanto en Sala de Ventas como en Oficinas Administrativas, solo esté autorizado para recibir , en efectivo, las sumas de dinero que corresponden al valor de la consulta ante las bases de datos de los operadores de información financiera (DATA CREDITO Y CIFIN).

En caso de retardo en el pago de cualquier suma LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. No obstante LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida. En todo caso, los pagos que se reciban, se abonarán en primera medida a los intereses, de haberse causado, luego a las obligaciones en mora y por último, de quedar saldo a la siguiente cuota u obligación próxima a vencerse.

PARÁGRAFO NOVENO: En el evento en que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** comprometen cesantías y/o cuenta AFC como parte de pago de los inmuebles, se comprometen a cancelar a la PROMITENTE VENDEDORA intereses anticipados liquidados a la tasa legal vigente sobre el valor de las cesantías y/o cuenta AFC, a partir de la fecha comprometida para el desembolso hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado por parte de la entidad otorgante de estas.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El precio de la vivienda de Interés Social (VIS) o de la vivienda de interés prioritario (VIP), en caso que aplique, tiene un valor máximo estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes de acuerdo a ley 388 de 1997 o de la norma que la modifique o sustituya. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá proyectar el incremento del salario mínimo mensual legal vigente de acuerdo a la fecha programada de escrituración; en todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** expresa que el riesgo (diferencia) de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, lo asume **LA PROMITENTE VENDEDORA** de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, vigentes a la fecha de escrituración; es decir, en caso que las proyecciones del salario mínimo, o variaciones del tope de la vivienda de interés social no se den y el valor total del tope de la vivienda de interés social vigente para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar al tope de la vivienda de interés social vigente a la fecha de escrituración. Lo anterior por cuanto el precio de venta del inmueble se realiza en salarios mínimos mensuales legales vigentes y al tope del tipo de vivienda (VIS o VIP) según lo determine la norma para el momento de escrituración

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO: Teniendo en cuenta que el precio de venta del inmueble es determinable, por estar atado a un indicador variable que cambia cada año según lo decretado por el gobierno nacional (salarios mínimos mensuales legales vigentes), es decir, el precio está en función de la variación del salario mínimo mensual legal vigente, razón por la cual el precio se actualizará cada cambio de año en la misma proporción en que cambie el salario mínimo mensual legal vigente. En consecuencia, la forma de pago estipulada en este contrato se actualizará cada cambio de año, recalculando las cuotas de acuerdo con el citado indicador. Esta variación puede ser positiva o negativa, es decir, que puede existir un saldo a favor del cliente o en contra, teniendo en cuenta que la Constructora proyecta el salario mínimo mensual legal vigente para cada cambio de año hasta la fecha de escrituración. Por lo tanto, manifiesto con la firma del presente contrato que he leído, comprendido y aceptado la cartilla explicativa de la venta y el plan de pagos anexo al presente contrato y lo he entendido.

LA CARTILLA EXPLICATIVA DE LA VENTA EN SALARIO EN MÍNIMOS PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE PAGOS ha sido previamente entregada al cliente en físico y se encuentra disponible en:

https://portalclientes.galias.com.co/.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Las partes manifiestan bajo la gravedad de juramento que el precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del Proyecto , es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se haya convenido un valor diferente al que se señala en la presente Promesa así como en la correspondiente escritura de compraventa; precio que corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; que además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de lo que señalará en la correspondiente escritura pública de transferencia con los compradores

CLAUSULA QUINTA: Para pagar la suma descrita en el Literal c) del NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR** entregará(n) la Solicitud de Crédito debidamente diligenciada en el formulario que LA ENTIDAD CREDITICIA tiene para ello a **LA PROMITENTE VENDEDORA** acompañada de todos los documentos solicitados en este formato. Dicha solicitud con los documentos se deben entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar en la fecha señalada en la NUMERAL Quinto (5) literal c) del Cuadro Resumen. En caso de que la documentación esté incompleta, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá negarse a recibir el formulario y los documentos incompletos, en este caso **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR** están en la obligación de entregar los documentos completos a la **PROMITENTE VENDEDORA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** solicitarán un crédito ante la **ENTIDAD CREDITICIA**, a través de **LA PROMITENTE VENDEDORA** por la suma descrita y valor descritos en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA.** Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo, o presenta(n) moras diferentes a las informadas en los reportes de las bases de datos de los operadores de información financiera **(DATACREDITO-CIFIN)** en las fechas descritas en el numeral 13 del cuadro resumen, consultas debidamente autorizadas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR,** se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, pudiendo así **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal estipulada en la cláusula DÉCIMA TERCERA de este contrato.

Las moras que presente **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O AVAL Y/O CODEUDOR** a la fecha de la separación según el reporte de las Centrales de Riesgo, deberán quedar a PAZ Y SALVO durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. Transcurrido el plazo sin que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá cobrar a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** intereses a la máxima tasa legalmente establecida mensual sobre la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal a la que se ha hecho referencia

PARÁGRAFO PRIMERO: EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR declaran conocer todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que, si ésta negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso o omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras se adelanta la tramitación del Crédito Hipotecario, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL** Y/O CODEUDOR se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA,** los documentos adicionales exigidos para la aprobación del Crédito Hipotecario, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, **LA ENTIDAD CREDITICIA** le manifiesta por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** que no le(s) otorga(n) el crédito o que se los otorga parcialmente y éste(os) no allega(n) en un plazo adicional de DIEZ (10) días calendario contados a partir de la fecha de notificación de **LA ENTIDAD CREDITICIA** en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima Tercera de este contrato, salvo que la causal de la negativa o de la disminución del crédito se atribuible a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** caso en el cual si habrá lugar a penalidad por incumplimiento del presente contrato. En caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** se encuentra(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** y se hará efectiva la cláusula penal. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los diez (10) días hábiles y sin intereses de ninguna clase, descontando los impuestos o gravámenes correspondientes las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, en caso de que no se genere el incumplimiento mencionado; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** éste(os) deberá(n) restituirlos dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Sin embargo, si

LA ENTIDAD CREDITICIA desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato notificándolo así al **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** y hacer efectiva la cláusula penal, de que trata la cláusula décima tercera de este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Después de que LA ENTIDAD CREDITICIA notifique por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR** deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por LA ENTIDAD CREDITICIA para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, cuando ésta lo indique bien sea telefónicamente o por escrito los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** no cumpliere(n) con lo aquí estipulado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o terminar inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal de que trata la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa.

PARÁGRAFO QUINTO: Si Pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a LA ENTIDAD CREDITICIA; el desembolso no se ha efectuado por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR , LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SEXTO: Si pasados ciento treinta y cinco (135) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de crédito sin que el desembolso se haya efectuado por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR, LA PROMITENTE VENDEDORA,** podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal c) NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos que efectúen **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán a las cuotas u obligaciones pendientes en el presente contrato, y si existiere un saldo, luego de esta operación, se abonara a la obligación más próxima por vencerse.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR tendrán un plazo de Cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR para presentar dicha documentación ante la ENTIDAD CREDITICIA. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y podrá terminar el contrato LA PROMITENTE VENDEDORA sin acudir a una decisión judicial, haciendo efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO NOVENO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y/O AVAL Y/O CODEUDOR se compromete con **LA PROMITENTE VENDEDORA** a cumplir con los compromisos señalados en el numeral 11 en el cuadro de resumen. En caso de incumplimiento de estos compromisos por parte **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y/O AVAL Y/O CODEUDOR** se dará por terminado el contrato, sin necesidad de acudir a la autoridad judicial y dando aplicación a la cláusula penal

PARÁGRAFO DÉCIMO: Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación o verificación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica; **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá enviar comunicado escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR** informando al respecto; y concediendo el plazo de 20 días calendario para que el **PROMITENTE COMPRADOR** realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará al **PROMITENTE COMPRADOR** carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la **cláusula décima tercera** de este contrato. LA **PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, salvo el descuento de impuesto o gravámenes legales.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR declaran conocer todas las condiciones para el acceso, la vigencia y las causales de terminación de la cobertura de la tasa de interés FRECH otorgadas por el Gobierno Nacional para la financiación de vivienda nueva a través de créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional, de que tratan el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, el Decreto 1077 de 2015 y las demás normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, en particular que se le ha informado y así lo ha aceptado, que el BENEFICIO ESTÁ SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS DE COBERTURA PARA LOS CRÉDITOS AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO y a la aprobación de los mismos por el Banco de la Republica con cargo al FRECH, de tal manera que si al momento del desembolso programado del crédito hipotecario relacionado en el Literal c) Numeral Quinto (5), no existe la disponibilidad de los recursos para dicha cobertura, EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR conocen y aceptan que dicho crédito se desembolsará sin acceso a la cobertura del FRECH, por lo anterior con carta adjunta a la promesa de compraventa he firmado autorizando el desembolso del crédito sin la cobertura del FRECH, carta que solo se aplicará si al momento de solicitar el desembolso del crédito, no existe la disponibilidad de los recursos por parte del Gobierno Nacional.

CLÁUSULA SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. - LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles objeto de esta promesa son de su propiedad o serán al momento de la transferencia del inmueble objeto del presente contrato, y que los transferirá libres de todo gravamen y limitación al dominio con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal o los que señale obligatoriamente la ley, y de una hipoteca abierta la cual se encuentra en trámite con DAVIVIENDA.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que prometen vender por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de la Ley, y que estará este trámite en cabeza de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

CLÁUSULA SEPTIMA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - EL PROYECTO del cual hacen parte los inmuebles objeto de esta promesa se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 del 2001. En el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos de administración, etc., todo lo cual aceptan desde ahora **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.** (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, usos, destinaciones y demás que requiera, sin afectar directamente el área de la unidad privada, cuando las necesidades o el el desarrollo del Proyecto, así lo aconsejen.

CLÁUSULA OCTAVA: DESTINACIÓN. - El bien prometido en venta materia de este contrato se destinarán exclusivamente a vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por el adquirente o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA MATERIAL. - La entrega material del bien prometido en venta se efectuará en la fecha indicada en el Numeral Séptimo (7) del CUADRO RESUMEN, no obstante, el señalamiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá de un plazo adicional de ciento ochenta (180) días calendario más para efectuar dicha entrega, cuando por causas que no le sean imputables, la entrega no pueda realizarse en la fecha inicialmente convenida. Este plazo podría darse en el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo requiera para efectos de asegurar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en perfectas condiciones, se considera que todo lo relacionado con los servicios públicos, no es imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dado que esta labor requiere la interrelación con la Alcaldía del municipio y/o las empresas de servicios públicos domiciliarios, prestadoras de los diferentes servicios, tanto para la aprobación de diseños, interventoría y recibo de toda la infraestructura, y que la conexión de dichos servicios depende de todas estas labores, en este plazo no habrá incumplimiento, ni derecho a reconocimiento de ningún interés. Si vencido el plazo adicional ella no se hubiere hecho (la entrega), deberán reconocer durante los seis (6) meses siguientes una suma equivalente al CERO COMA SEIS POR CIENTO (0.6%) del valor entregado por el cliente, que se pagará en forma proporcional al tiempo transcurrido entre la fecha prometida para la entrega del inmueble más los ciento ochenta (180) días adicionales previstos en esta Cláusula y la fecha real de la entrega del inmueble, lo anterior no aplica en los eventos que no se realice la entrega por falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, Pasado el sexto mes de estarse reconociendo la suma de intereses, se entiende que hay incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrán aplicar contra ésta lo previsto en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de este contrato, salvo los eventos como falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza y eventos como: huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales de esta ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado , gas, pandemias, epidemias, paros o manifestaciones que afecten la actividad, etc. sin que medie culpa o negligencia por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Una vez los inmuebles prometidos en venta están terminados y listos para su entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo harán saber por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se les entregará bajo recibo personal o se les enviará por correo certificado o correo electrónico. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **LA PROMITENTE VENDEDORA** de acuerdo al manual del propietario que se entrega con el apartamento y que hace parte del presente

contrato, en dicha acta se indicará el plazo en que se compromete a corregirlas, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** por cualquier concepto o las expensas, gastos, impuestos y servicios públicos, que se causen a partir de este día. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerden con este contrato y corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no se presentaren a recibir los bienes, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a disposición de éstos, en las oficinas de **LA PROMETIENTE VENDEDORA.** En el caso de incumplimiento en el recibo del inmueble por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** si este demostrare fuerza mayor o caso fortuito debidamente alegado, probado y aceptado por **LA PROMITENTE VENDEDORA,** este le comunicara la nueva fecha de entrega del inmueble; en el caso de que para **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, las razones alegadas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no sean aceptadas por **LA PROMETIENTE VENDEDORA, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá acreditar fehacientemente el caso fortuito o la fuerza mayor, y, mientras esto ocurre, el inmueble se dará por recibido por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.** Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo por las partes, que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al momento de la entrega material y para documentar la obligación de pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y de los intereses estipulados la CLÁUSULA CUARTA de este contrató, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suscribirán en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** un pagaré a la vista, que será cancelado en la fecha en que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** paguen dicha suma a **LA PROMITENTE VENDEDORA** bien sea en dinero o mediante el desembolso. Si se presenta el evento previsto en el PARÁGRAFO SÉPTIMO de LA CLÁUSULA CUARTA, este pagaré servirá para exigir ejecutivamente el pago de dicha suma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA CUARTA de esta promesa o si LA ENTIDAD CREDITICIA no ha aprobado y desembolsado el crédito para cancelar la suma indicada en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas Natural Y Teléfono, salvo negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto Y Alcantarillado en el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. No obstante, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declaran que conocen y aceptan que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales provistos por las Constructora. La instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico corren por cuenta de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. LA PROMITENTE VENDEDORA** hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: Se hace constar que EL PROYECTO cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** los costos de la instalación del medidor y del calentador.

PARÁGRAFO QUINTO: Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía CODENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ya que a partir del 1 de Enero de 2.008 se realizara el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causara en la primera factura que reciba el propietario de la vivienda, una vez e servicio de energía sea efectivamente instalado. Según ley 142 y 143 de 1994.

PARÁGRAFO SEXTO: TRÁMITE DE POSVENTAS. Toda posventa deberá presentarse a través del canal que disponga la **PROMITENTE VENDEDORA**, y especialmente mientras no exista una falla o cambio a través del módulo o página web de la **PROMITENTE VENDEDORA**, es decir, a través de las siguiente página web: **www.galias.com.co**, en el módulo de posventas, una vez recibida la posventa, se evaluarán los términos de la garantía pactados en el manual del propietario y del administrador, así como la legitimación, es decir, que el peticionario sea el propietario o un autorizado o delegado del mismo, junto con su prueba, y posteriormente, si se encuentra pertinente al examinarse lo anterior, se realizará una visita al inmueble, para lo cual se informará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la fecha de visita la cual se realizará en horario de 7:00 A.M. a 5:00 P.M., excepcionalmente se podrá, por la urgencia o magnitud, fijar en otro

horario. A dicha visita se compromete **EL PROMITENTE COMPRADOR** a asistir directamente o dejando un autorizado, por escrito, y a permitir el ingreso para inspeccionar, así como a firmar el acta de visita, en caso de no firmar solo con la manifestación del **PROMITENTE VENDEDOR** o sus delegados, de haber visitado y registrar en el acta de visita la negativa de firma o de no permitirse el ingreso, se entenderá que cumplió con la visita y se dará por desistida la posventa. Si por alguna razón no puede asistir el día programado **EL PROMITENTE COMPRADOR**, deberá presentar a través de la página web en el módulo de posventas otra petición informando de la cancelación, previamente a la fecha de visita, y se procederá a citar nuevamente, si en esta segunda oportunidad no se presenta **EL PROMITENTE COMPRADOR** o su delegado debidamente autorizado, se entenderá por desistida la posventa.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: ENTREGA DEL INMUEBLE: Al momento de la entrega el **PROMITENTE COMPRADOR** No podrán abstenerse de recibir el inmueble, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles. En caso de no estar de acuerdo con los acabados o con los materiales y elementos o el estado del inmueble o las áreas comunes, deberá dejar constancia en el acta de entrega, para proceder a tramitar la correspondiente posventa. Por tanto, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** se abstiene(n) de recibir la **UNIDAD INMOBILIARIA** ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave del **INMUEBLE** quedará a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en igual sentido ocurrirá cuando citado para la entrega, el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presenta, salvo que previamente justifique su inasistencia, para lo cual se procederá a citar por una segunda vez y si no se logra se dará por entregado en la forma antes prevista, suscribiéndose el acta de entrega con fundamento en la presente cláusula solamente por el**(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el día señalado en la citación para la entrega, la que será plena prueba de la entrega, de acuerdo a lo acordado por las partes en la presente cláusula, por lo que para efectos de garantía y temas de vigilancia de enajenadores que realizan los municipios a los constructores esta acta será la constancia de entrega con la sola firma del **PROMITENTE COMPRADOR**. En igual sentido se aplicará para las zonas comunes esenciales el presente procedimiento de entrega, que se entiende dada por entregada la respectiva área común no esencial, ya que las áreas comunes esenciales se entienden entregadas con la primera unidad privada.

CLÁUSULA DÉCIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el Numeral Sexto (6) del **CUADRO RESUMEN.** Para el otorgamiento de la escritura cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz y salvos y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no están a paz y salvo con ella por todo concepto, por el no otorgamiento de la Escritura por no estar a paz y salvo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial (condición resolutoria expresa).

En caso de incumplimiento a la obligación de asistir en la fecha y hora pactadas para la firma de la escritura, no servirá como excusa la falta de conocimiento de la fecha de la carta de aprobación del crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de Compraventa LA ENTIDAD CREDITICIA aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de LA ENTIDAD CREDITICIA el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses, salvo los impuestos o gravámenes a los movimientos financieros vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la firma de la escritura **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR** deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA**, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar. Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya expedido PAZ **Y SALVO** en donde consta que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha (n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el Numeral Quinto (5) y Numeral Décimo (10) del Cuadro Resumen.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** para el otorgamiento de la escritura pública no comparece junto con su cónyuge o compañero (a) permanente, por el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato considerando que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la Cláusula DÉCIMA TERCERA del presente contrato, en caso de que aplique.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS.- Las partes acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de tal manera que LA PROMITENTE VENDEDORA cancela desde enero hasta la firma de la escritura entregándolo a PAZ Y SALVO a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,**

tal como lo obliga la Ley y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente.. No obstante las partes manifiestan conocer el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, las contribuciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta la edificación, a partir de la fecha de esta promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a radicar todos los documentos necesarios para que la Entidad encargada realice el respectivo desenglobe de la vivienda objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa, dicho trámite de radicación de documentos será gestionado directamente por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, sin que los tiempos que tome la entidad sean responsabilidad de la Constructora, no obstante, se entenderá cumplida esta obligación con la radicación de la escritura de constitución o adición de la propiedad horizontal, teniendo en cuenta la integración catastro registro que señala la ley 1579 de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. - (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran expresamente que, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, entiéndase también cuando se da por entregado del parágrafo séptimo de la cláusula novena, se comprometen a pagar las cuotas de administración, las cuotas extraordinarias del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometidos, de acuerdo con el Reglamento de propiedad horizontal. (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PARÁGRAFO: A partir de la fecha de entrega material o del día en el cual se entienden entregados los inmuebles de acuerdo con la CLÁUSULA NOVENA, será de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** el pago de servicios Públicos tales como: energía teléfono, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL.- El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de una suma equivalente al Quince por Ciento (15%) del precio total estipulado en el Numeral Cuarto (4) del CUADRO DE RESUMEN, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su reciproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, o demostrarse el cumplimiento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso que las sumas derivadas del presente contrato fueran administradas por una sociedad FIDUCIARIA, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan al **PROMITENTE VENDEDOR**, para en caso de incumplimiento instruya al fideicomiso con el fin de que de aplicación a la presente cláusula.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA: RESOLUCIÓN DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Se acudirá a la JUSTICIA ORDINARIA para la resolución de las diferencias	SI	NO
Se acudirá a TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO para la resolución de las diferencias	SI	NO

Declaro que hemos discutido esta Cláusula y que se conoce que el Tribunal de Arbitramento pueda generar los costos de los Árbitros y del Centro Arbitral entre otros, que se deben asumir entre las partes, así como entendemos que es un tribunal arbitral y hemos indagado y realizado todas las preguntas que nos surgieron sobre esta forma de justicia, previamente la firma del presente contrato, no obstante, esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada, lo anterior, en caso que se haya seleccionado justicia arbitral para constancia se firma.

FIRMA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

En caso de haber decidido por la **JUSTICIA ORDINARIA**, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido por el **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO** se tomará lo siguiente:

CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre cualquiera de las personas que firman el presente documento, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará únicamente al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Así mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, quien es fideicomitente responsable del proyecto y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre ésta sociedad Constructora Las Galias S.A.S y los firmantes del presente documento, se someterán a un tribunal arbitral de acuerdo a las reglas, normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 118 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo. La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribirla, entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral.

A. **DOMICILIO DE LAS PARTES:**

VENDEDORA: VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 1 (Anexo a este texto)
COMPRADOR(ES): VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 2 (Anexo a este texto)

Parágrafo: De acuerdo a lo anterior, en el evento que el promitente comprador y Constructora Las Galias S.A.S elijan resolver sus diferencias acudiendo a un Tribunal de Arbitramento, con las reglas antes señaladas, acuerdan que dicha cláusula compromisoria igualmente sea estipulada en la correspondiente escritura de compraventa y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: GASTOS DE CONTRATOS.- Los gastos que genere la escritura tanto de venta como de hipoteca se encuentran relacionados en el **CUADRO RESUMEN NUMERAL DIEZ (10).** Estos gastos de contratos son asumidos de acuerdo a lo marcado por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en el numeral diez (10) del cuadro resumen

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma estipulada en el **CUADRO RESUMEN NUMERAL** 10, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato, no obstante LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no cancelaren oportunamente los gastos que le corresponden según la presente CLÁUSULA, estos podrán ser cancelados por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. La presente promesa junto con los recibos de pago prestará mérito ejecutivo contra **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** quienes le reconocerán y pagarán a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios a la tasa legalmente autorizada desde la fecha en que se hicieron los pagos hasta la cancelación total de la obligación.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DE DERECHOS. - Previa aceptación escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados al cumplimiento de las obligaciones contraídas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y siendo de cargo de éstos los gastos que por este concepto se originen.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA: OBRAS DE URBANISMO. - LA PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras de urbanismo de acuerdo con la Licencia de Urbanismo aprobadas de la cual hacen parte los inmuebles prometidos; así mismo declaran **LA PROMITENTE VENDEDORA** que los inmuebles que conforman dicho PROYECTO Unidad se entregarán con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan a la CONSTRUCTORA a realizar modificaciones de la licencia pertinente, para lograr la entrega de dichas zonas de cesión.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. - Las partes manifiestan que el presente contrato reemplaza y deja sin efecto el contrato de opción de compra celebrado entre las partes y el encargo fiduciario firmado con anterioridad, o cualquier otra negociación entre las partes sobre el mismo bien inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: Se enviarán notificaciones a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección indicada en NUMERAL Octavo (8) del CUADRO DE RESUMEN

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTÍA. - LA PROMITENTE VENDEDORA de acuerdo con los plazos establecidos en el Manual del comprador y Manual del administrador, garantiza a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles el buen funcionamiento de estos, obligándose durante los diferentes términos estipulados para cada caso, a las

reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc. deberán ser informados por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

CLÁSULA VIGÉSIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS, VALORIZACIONES, CONTRIBUCIONES .- Los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones, etc, que a partir de la fecha de la firma de esta promesa de compraventa sean establecidas, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa o sobre el lote en el que se construye el PROYECTO, serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CONDICIÓN. - La celebración de la compraventa queda condicionada a que dentro de los veintiocho (28) días calendario contados a partir de la entrega de la solicitud de crédito, **LA PROMITENTE VENDEDORA** apruebe los documentos y la información presentada por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** con la solicitud de crédito que éste hará a **LA ENTIDAD CREDITICIA** de acuerdo con lo estipulado en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN de esta promesa. De no ser aprobados dichos documentos e información, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo hará saber a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección que aparece indicada en el Numeral Ocho (8) del CUADRO DE RESUMEN; si vencido el plazo antes pactado **LA PROMITENTE VENDEDORA** no ha hecho tal notificación a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, se entenderá que los documentos y la información han sido aprobados por **LA PROMETENTE VENDEDORA**, lo que no implica que lo acepte la entidad crediticia, De ser rechazados por causa no imputable a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no habrá lugar a la celebración del contrato prometido, sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa de compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá a los diez (10) días hábiles posteriores a la notificación y sin intereses de ninguna clase y descontando el GMF las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. El hecho de que los documentos y la información hayan sido aprobados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** no implica compromiso alguno de ésta respecto a la aprobación del crédito solicitado a **LA ENTIDAD CREDITICIA** para pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, por cuanto esta **ENTIDAD CREDITICIA** es una entidad completamente independiente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y es autónoma para aprobar o negar el crédito que a él soliciten **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: MERITO EJECUTIVO.- El presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: CONOCIMIENTO DE ESTA PROMESA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR manifiestan que conocieron esta promesa con un (1) día de antelación y la encontraron aceptable.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES .- autorizan expresamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que en el evento de incumplimiento de las obligaciones a su cargo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reporte con destino a la base de datos que maneja las firmas encargadas de prestar servicios de información crediticia, la relacionada con los créditos que no hayan sido debidamente satisfechos. Así mismo, autorizan expresamente, para que la información suministrada sea divulgada entre los usuarios de dichos servicios de información crediticia, hasta tanto cesen los motivos que de acuerdo con los términos del presente contrato deba considerarse en mora o incumplido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: PATRIMONIO DE FAMILIA.- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos del artículo 60 de la Ley 9 de 1,989 y demás normas correspondientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: RADICACION DE DOCUMENTOS (CONOCIDO ANTIGUAMENTE COMO "PERMISO DE VENTAS"). - LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble objeto del presente contrato por la subdirección de control y vivienda según radicación **400020230197** de fecha **ejecutoria del 06 de Octubre de 2023**

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: El presente contrato se entiende celebrado en consideración de las personas de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR**. En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integra la parte **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** (si está conformado por una o varias personas naturales) Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR este contrato se resolverá de pleno derecho, y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: RETRACTO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR podrá hacer uso del derecho de retracto, para esto deberá informar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** su deseo de retractarse dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de la separación del inmueble. Los costos de papelería, estudio de crédito y los demás que conlleve la devolución del bien serán cubiertos por el consumidor.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por medio del presente documento otorga(n) poder especial amplio y suficiente a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio

autónomo propietaria del presente proyecto, para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que se promete en venta por medio de la presente documento, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento definitivo de propiedad horizontal que integre todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento facultar a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para aclarar, adicionar o corregir la correspondiente escritura de compraventa que solemnice el presente contrato, dicha facultad terminará con la entrega material del inmueble y está enmarcada en lo pactado en la presente promesa de compraventa, es decir, sin que pueda modificarse aspectos pactados en este documento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: TRATAMIENTO DE DATOS. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capitulo 25, o las normas que las modifiquen, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, autorizando por este medio la cesión o transmisión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, éstas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, pudiendo en cualquier momento solicitar el (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa constructora, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a Constructora Las Galias S.A.S. La revocatoria o supresión con fines publicitarios se podrá realizar en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cumplimiento de la ley 142 de 1994 (Ley de servicios públicos domiciliarios) y sus reglamentaciones, así como los contratos de condiciones uniformes de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y la ley 675 de 2001 (ley de Propiedad Horizontal), Constructora Las Galias S.A.S, podrá celebrar contratos de transferencia o transmisión de datos, dependiendo de las finalidades que dichas empresas o personas soliciten, en cumplimiento de deberes normativos y de acuerdo a las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la Constructora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) EN CALIDAD DE TITULAR DE LOS DATOS, En cumplimiento de la regulación vigente en materia de Protección de Datos personales, autorizo EXPRESAMENTE a LA PROMITENTE VENDEDORA para transferir mis datos personales a cualquier entidad que lo requiera para el ofrecimiento de productos y servicios, dichas entidades podrán realizar la consulta y procesamiento de la información financiera, comercial y crediticia ante Operadores de información, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a tramitar ante el Fondo y/o entidad bancaria correspondiente el desembolso de las Cesantías y/o Ahorro Programado señalados en el **CUADRO DE RESUMEN** Numeral 5 de la promesa de compraventa, en un tiempo máximo de 45 días calendario después de la firma de este contrato, este plazo aplica únicamente para los pagos pactados para el año en el que se efectúe la firma de este contrato , para las cesantías y/o ahorros programados posteriores al año de la firma de este contrato, el desembolso se deberá efectuar antes del 15 de Enero del año en el que se pactó pago de estos recursos. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a remitir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el correspondiente soporte de pago máximo dentro de los tres (3) días calendario siguientes de haberse efectuado el desembolso, el ORIGINAL del Comprobante de Consignación que debe ser realizada según instrucción de giro entregada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** , anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; concepto que cancela e Identificación del inmueble. **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo registrará el ingreso de los valores cuando **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encontrase con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o su AVALISTA,** en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y lo relacionado con armas de destrucción masiva. En igual sentido, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** responderá ante **LA PROMITENTE VENDEDORA** o algún tercero afectado por los perjuicios causados. **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética. **PARÁGRAFO 1:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos". En el anterior orden de ideas deberá cumplir **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con los requerimientos que solicite **LA PROMITENTE VENDEDORA,** de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión integral del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo de éste, en consecuencia, entre otras

autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas. PARÁGRAFO 2: Igualmente serán justas causas, para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional de Constructora Las Galias S.A.S cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" o genere una señal de alerta, en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO INTEGRAL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: PRESUPUESTO INICIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: El propietario inicial o el tercero que delegue, generará y aprobará autónomamente un presupuesto proyectado, en el que incluirá todos los conceptos necesarios para el normal funcionamiento, el mantenimiento, administración, seguridad, existencia, conservación y todo lo que estime necesario para el buen manejo de la copropiedad. Con base en este presupuesto proyectado, se calculará a prorrata el valor de las expensas comunes necesarias u ordinarias o cuota de administración, de acuerdo a los coeficientes que se vayan integrando al reglamento de propiedad horizontal, según cada etapa constructiva, debiéndose llevar la contabilidad correspondiente, lo previo se efectuará a partir de la entrega del primer bien privado y/o entrada del primer copropietario, momento desde el cual se inicia el término de garantía de los bienes comunes esenciales, los cuales se presumen entregados con la entrega de este primer bien privado o de dominio particular, lo anterior en concordancia con los artículos 7 y 25 de la ley 675 de 2001. La anterior facultad del propietario inicial terminará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y la asamblea haya nombrado el administrador definitivo, en concordancia con los artículos 24 y 52 de la ley 675 de 2001.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: CUOTA ÚNICA EXTRAORDINARIA ANTES DE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES NO ESENCIALES (DE USO Y GOCE GENERAL): EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES), aceptan que para mantener el buen estado de la copropiedad o con el fin de cumplir las normas vigentes, se podrán establecer, por una sola vez, por el propietario inicial o quien este delegue, la cual podrá oscilar entre OCHO y DIEZ SALARIOS MÍNIMOS DIARIOS LEGALES VIGENTES, por unidad privada, los cuales se deberán pagar por parte de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** antes de iniciar cualquier obra en la unidad privada de la copropiedad. Lo anterior con el fin de lograr el correcto y debido mantenimiento, conservación, reparación o sustitución, mejora de las zonas comunes, así como para lograr la debida disposición de residuos provenientes de las adecuaciones constructivas que cada propietario debe hacer a su inmueble, ya que estos se entregan en obra gris.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS) AL CLIENTE: Entre el promitente vendedor y el promitente comprador, se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la Constructora y la Fiduciaria, se podrá realizar por parte de la Constructora Las Galias S.A.S o la Fiduciaria al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por el **PROMITENTE COMPRADOR** en el cuadro resumen en el numeral 8, **dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por el PROMITENTE COMPRADOR, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento,** por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a: **a)** Oportunamente y de manera constante Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue el **PROMITENTE COMPRADOR**, o el sistema de mensajería que use. **b)** Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria. **c)** Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. **d) El PROMITENTE COMPRADOR** se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la Constructora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para el **PROMITENTE COMPRADOR**. **e)** De acuerdo con la presente cláusula no podrá el **PROMITENTE COMPRADOR**, excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la Constructora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, la CONSTRUCTORA o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos, f) se aclara que **PROMITENTE COMPRADOR** podrá recibir notificaciones electrónicas desde cualquier correo que cuente con dominio Galias, específicamente desde el dominio @galias.com.co g) **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta bajo la gravedad de juramento que el correo electrónico señalado en este contrato lo identifica.

PARÁGRAFO: La Constructora pacta con EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), que los únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación son: 1.) MODULO WEB DE PQRS: La constructora tiene un módulo diseñado para la recepción de PQRS (Peticiones, quejas, reclamos o sugerencia) y posventas o garantías, el cual se encuentra en la página web de la constructora en la url: www.galias.com.co y 2) por medio físico, es decir, carta o comunicación escrita, en la ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca) en la Av. Cra. 9 No. 101-67 Piso 6 y en la ciudad Manizales (Caldas) en la Calle 22 No. 20 -58 piso 9.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA: ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o correo electrónico entre otros, aceptados legalmente; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de **PROMITENTE COMPRADOR** así como para garantizar la

fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que identifican al **PROMITENTE COMPRADOR** en el presente documento o en el que se señale expresamente dentro del cuerpo del contrato como dirección de notificaciones.

Parágrafo 1: Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, como forma de manifestación de la voluntad, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, correo electrónico y/o los que cumplan con la normativa vigente y el presente documento. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, otrosí, contratos y/o cualquier documento firmados en la plataforma o software o programa o la forma correspondiente que señale para tal efecto el **PROMITENTE VENDEDOR**, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen

Parágrafo 2: EL **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y reconoce como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o que firme desde el correo electrónico previamente informado, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica, claves, códigos, o realizados mediante su correo electrónico, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos del **PROMITENTE COMPRADOR.** Por lo tanto, dichas firmas electrónicas, como los correos electrónicos, el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por el **PROMITENTE VENDEDOR** y las partes del presente documento o contratos.

Parágrafo 3: Para cualquier cambio o modificación del(os) correo(s) electrónico(s) suministrado(s) por el **PROMITENTE COMPRADOR**, este deberá informarlo al **PROMITENTE VENDEDOR** y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que el **PROMITENTE VENDEDOR** disponga para tal fin.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA: CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA: EL CLIENTE manifiesta con la firma del presente contrato que en cumplimiento de su deber como consumidor, de informarse, ha realizado todas las pregunta y averiguaciones sobre el presente producto y la forma de financiación, revisando sus finanzas personales antes de obligarse, comprendiendo sus obligaciones y las de las demás partes o intervinientes en el negocio jurídico. Así mismo declara que previamente a la firma del presente documento ha leído la **CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA**, en la cual se explica què es: una vivienda de interés social y prioritario (vis/vip), un subsidio de vivienda, un subsidio concurrente, un subsidio a la tasa de interés, un patrimonio de familia, una fiduciaria, compras con o sin subsidio, pagos con cesantías, cuentas afc y/o ahorro programado, entre otros temas relacionados con el presente negocio y con las normas que se expidan sobre la materia. CARTILLA la cual ha consultado y puede consultar EL CLIENTE en cualquier momento en la siguiente página web: https://galias.com.co/tips-para-comprar/.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO. EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para consultar y reportar información ante cualquier entidad de consulta de base de datos o centrales de riesgo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR en calidad de titular de la información, actuando libre y voluntariamente, autoriza a Constructora Las Galias S.A.S a sus aliados o contratistas y/o a Experian Colombia S.A. (en adelante DataCrédito Experian), Carrera 7 No. 76- 35 Tel 3191400 de Bogotá D.C., o quien represente sus derechos, a acceder a sus datos personales contenidos en la base de datos de Mareigua Ltda. (Mareigua Ltda. con NIT 800.167.353-4), Aportes en Línea (Aportes En Línea S.A. 900147238-2), Colfondos y/o administradoras de pensiones, y demás Operadores de información de seguridad social autorizados por el Ministerio de Salud y Protección Social, a sus datos personales recolectados por medio del presente documento, y a sus datos personales contenidos en la base de datos de DataCrédito Experian (Operador de información crediticia), en adelante información personal, para darle tratamiento en los términos expresados en la Políticas de manejo de información y privacidad y/o DataCrédito Experian y para finalidades de gestión de riesgo crediticio tales como: (i) elaboración y circulación a terceros de scores crediticios, herramientas de validación de ingresos, herramientas predictivas de ingresos, herramientas para evitar el fraude y en general, herramientas que le permitan a los Suscriptores de DataCrédito Experian, adelantar una adecuada gestión del riesgo crediticio. (ii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información financiera, comercial, crediticio, de servicios y proveniente de terceros países de DataCrédito Experian. (iii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información personal de Midatacrédito

CLÁUSULA CUADRAGESIMA: el **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y declara firmar el acta de entrega y/o cualquier otro documento del inmueble cuando lo indique el Constructor con el fin de Garantizar que todos los trámites a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** puedan ser realizado oportunamente, con las distintas entidades, como cajas de compensación, entidades financieras, entre otras.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA PRIMERA. PERFECCIONAMIENTO: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, 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 el evento de firmarse electrónicamente, la parte **PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma

manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación: _____.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identificacion_Expedida_en	
Nombre:	**C.C**	**Ciudad de Expedición**	**Firma**
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	

Aceptación avalista y/o codeudor

DATOS AVALISTA Y/O CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

LA PROMITENTE VENDEDORA

SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ
C.C 98.662.771 DE ENVIGADO,
QUIEN OBRA EN CALIDAD DE
APODERADO GENERAL DE CONSTRUCTORA
LAS GALIAS S.A.S

INCLUYE ANEXO ANUNCIADOS:

- CUADRO RESUMEN.
- ANEXO NO. 1: LINDEROS INDIVIDUALES DEL INMUEBLE PROMETIDO.
- ANEXO NO. 2: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.
- ANEXO NO. 3: OTROSI EN CASO DE HABERLO
- ANEXO NO. 4: PODER EN CASO DE HABERLO
- ANEXO NO. 5 CLÁUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO.

ANEXO NO. 5

CLAUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO

CLÁUSULA NO. 01: El inmueble tiene instalación de gas domiciliario, pero el costo de la instalación, de la matrícula y del contador serán por cuenta exclusiva de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, si decide solicitar el servicio a la respectiva empresa de servicios públicos de gas domiciliario.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

(EL)(LA)(LOS) AVAL Y/O CODEUDOR

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN- FOR-072 Versión:27 Última Actualización: 07/02/2025 Página 1 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoria de Negocio)	

CUADRO RESUMEN

1. LA PROMITENTE VENDEDORA:

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

2. (EL) (LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre y Apellidos	Cedula No	Expedida en	Estado Civil
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identifi cacion_Expedida_en	Cmp_Pal_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	**Teléfono**	**Con Domicilio en**	**Profesión**
Cmp_Pal_Direccion	Cmp_Pal_Telefono - Cmp_Pal_Celular	Cmp_Pal_Ciudad	Cmp_Pal_Ocupacion
Dirección Laboral	**Teléfono Trabajo**	**Empresa**	**Cargo**
Cmp_Pal_Oficina_Dir	Cmp_Pal_Oficina_Tel	Cmp_Pal_Empresa	Cmp_Pal_Cargo
Barrio		**Correo Electrónico**	
Cmp_Pal_Barrio		Cmp_Pal_CorreoE	
Nombre y Apellidos	**Cedula No**	**Expedida en**	**Estado Civil**
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	Cmp_Alt_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	**Teléfono**	**Con Domicilio en**	**Profesión**
Cmp_Alt_Direccion	Cmp_Alt_Telefono - Cmp_Alt_Celular	Cmp_Alt_Ciudad	Cmp_Alt_Ocupacion
Dirección Laboral	**Teléfono Trabajo**	**Empresa**	**Correo Electronico**
Cmp_Alt_Oficina_Dir	Cmp_Alt_Oficina_Tel	Cmp_Alt_Empresa	Cmp_Alt_Email

2A . AVALISTA Y CODEUDOR (Según la denominación que determine la entidad bancaria)

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR (Según la denominación que determine la entidad bancaria)
Agr_Datos_Avalista

3. INMUEBLE OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

Municipio y/o Ciudad de ubicación Inmueble	Nombre Proyecto	Unidad
Mcr_Ciudad	Pry_Nombre -	Uni_Nombre
Matrícula Inmobiliaria en Mayor Extensión	Mcr_No_Matricula_Inm	

4. PRECIO DEL INMUEBLE

Valor Ofertado Inicialmente $Agr_Valor_SubTotal	Agr_Valor_SubTotal_Letras
Valor Descuento $Agr_Valor_Descuento	Agr_Valor_Descuento_Letras
Valor de Venta después de descuentos $ Agr_Valor_Venta	Agr_Valor_Venta_Letras

5. **Plan de Pagos.** A continuación, se resume en un cuadro el plan de pagos.

a4. SEPARACION	$ Pago_Sep_Valor
a4. TOTAL, CUOTAS MENSUALES	$ Multi_Cuotas
a1. CESANTÍAS	$ Plan_Pago_Cesantias_ValorProg
a2. AHORRO PROGRAMADO 1	$ Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Valor
a2. AHORRO PROGRAMADO 2	$ Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Valor
a3. CUENTA AFC 1	$ Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Valor
a3. CUENTA AFC 2	$ Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Valor
b. SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR Pln_Pgo_Subsidio_Entidad	$ Plan_Pago_Subsidio_Valor
c. CREDITO HIPOTECARIO	$ Agr_Valor_Credito

a) Por Concepto de Recursos Propios

A1) CESANTÍAS			
Fecha	**Fondo**	**Titular de Cesantías**	**Valor**
Plan_Pago_Cesantias_FechaProg	Plan_Pago_Cesantias_Entidad	Plan_Pago_Cesantias_Comprador	Plan_Pago_Cesantias_ValorProg

A2) AHORRO PROGRAMADO				
Fecha	**Entidad**	**Cuenta No**	**Titular Cuenta**	**Valor**
Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Fecha	Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Entidad	Agr_Num_Ahorro_Programado	Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Tercero	Pln_Pgo_Ahorro Programado_1_Valor

Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Fecha	Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Entidad		Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Tercero	Pln_Pgo_Ahorro Programado_2_Valor

A3) CUENTA AFC			
Fecha	**Entidad**	**Titular Cuenta**	**Valor**
Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Fecha	Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Entidad	Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Tercero	Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Valor
Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Fecha	Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Entidad	Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Tercero	Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Valor

A4) SEPARACION Y CUOTAS MENSUALES			
Cuota No	**Fecha**	**Valor**	**Estado**
SEPARACION	Pago_Sep_Fecha	Pago_Sep_Valor	Cancelada
Plan_Pago_Cuota_No	Plan_Pago_Fecha	Plan_Pago_Valor	Plan_Pago_Cuota_Estado

b) Por Concepto de Subsidio Familiar de Vivienda

Un primer pago por la suma de $ Plan_Pago_Subsidio_Valor Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del Inmueble, con el producto de un subsidio familiar de vivienda asignado por Pln_Pgo_Subsidio_Entidad quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RSUB
SE RADICO SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RSUB
LA APROBACION DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	Trm_Fecha_Cumplida_ASUB
ACTA DE ASIGNACION	Agr_Numero_Asignacion_subsidio
Beneficiarios del subsidio	
Agr_Beneficiario_subsidio	

Un segundo pago por la suma **$** Plan_Pago_Subsidio_Valor.2 Pagadera en un plazo de un **(1)** mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio concurrente asignado por el Gobierno Nacional con la entidad Pln_Pgo_Subsidio_Entidad.2 , quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO .

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACIÓN SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUENTE FECHA	
SE RADICÓ SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	
LA APROBACIÓN DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR (en caso de que aplique) deberá allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prórroga al subsidio de vivienda.

c) Por Concepto de Crédito Hipotecario

La suma de $ Agr_Valor_Credito con el producto de un Crédito hipotecario otorgado por Agr_Entidad_Credito , quien en el texto del presente contrato se denominará LA ENTIDAD CREDITICIA.

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD CREDITO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RPRC
SE RADICO SOLICITUD CREDITO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RPRC
APROBACION DEL CREDITO FUE EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_APRC

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes convienen que las cuotas de pago mensual pactadas en el presente contrato en el Numeral 5° **(PLAN DE PAGOS)** de este cuadro resumen y que reporten en estado vencido con fecha anterior a la de suscripción de este documento, podrán ser canceladas con la siguiente cuota programada con posterioridad a la suscripción de este documento, purgándose así la mora del deudor.

6. FECHA HORA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y DE HIPOTECA:
FECHA: Pry_ActividadFEEI **HORA: 10:00 AM EN LA NOTARIA 16 DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA**

7. **FECHA DE ENTREGA INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:** Pry_ActividadFEE

8. **CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:**

Ciudad	Dirección	Teléfono
Cmp_Pal_Ciudad	Cmp_Pal_Direccion	Cmp_Pal_Celular Cmp_Pal_Telefono
Correo Electrónico	Cmp_Pal_CorrecE	

CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

CIUDAD	DIRECCION	TELEFONO	EMAIL
BOGOTA D.C	AV CARRERA 9 No 101 - 67 PISO 6 EDIFICIO NAOS EMPRESARIAL	3009130004	notificaciones@galias.com.co
MANIZALES	CALLE 22 No 20-58 PISO 9	3009130004	

9. **OBSERVACIONES:** De las sumas recibidas como separación del negocio, se aplica (N/A) como abono a Gastos de Avalúo, Estudio de títulos, Impuesto, Estudio de Crédito, Impuesto de Beneficencia y Registro.

10. **POR CONCEPTO DE GASTOS DE ESCRITURACION.**

GASTOS DE ESCRITURACION	
FECHA	**VALOR**
Plan_Pago_Gastos_Esc_Fecha	Plan_Pago_Gastos_Esc_Valor

El valor de estos gastos es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas respectivas al momento de hacer los pagos por cada concepto. Existen gastos que se causan con la simple ejecución del presente contrato y su soporte es este mismo documento como son los gastos de papelería, mensajería, entre otros, que se hacen de manera masiva para todos los clientes.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Concepto	% Comprador ☐ OPCIÓN 1	% Comprador ☐ OPCIÓN 2	% Vendedor ☐ OPCIÓN 1	% Vendedor ☐ OPCIÓN 2
Gastos de Rentas (Boleta de Beneficencia) y de Registro de la Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos Notariales de Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos para la Hipoteca (Avalúos, Estudio de Títulos, Certificado de habitabilidad, Estudio de Crédito, Notariales de Hipoteca, Rentas y Registro, papelería, autenticaciones, certificados de tradición y demás)	100%	100%	NO	NO
Los gastos de papelería, trámites, diligencias legales, fotocopias, correo certificado y otros para este negocio son: **$ 409.000**	100%	100%	NO	NO
Gastos de Liberación del gravamen hipotecario en mayor extensión.	NO	NO	100%	100%

El Promitente Vendedor ha informado al Promitente Comprador las distintas opciones que se tienen para asumir los gastos antes señalados, conforme a la legislación civil, en consecuencia las partes hemos pactado la proporción que cada una asumirá marcando con una (x) sobre cada opción, indicando el porcentaje que cada parte debe pagar respecto de los gastos de escrituración, legalización del negocio, registro, beneficencia, impuestos, estudio de títulos, papelería entre otros, antes señalados, en consecuencia las partes hemos discutido las proporciones que pagará cada una y estamos de acuerdo con estas como se indicó y señaló en el anterior cuadro, en consecuencia luego de haber pedido las explicaciones y ampliación de información correspondiente por parte del Promitente Comprador y una vez expresadas por el Promitente Vendedor, en señal de aceptación y estando plenamente de acuerdo, se suscribe la presente cláusula por el cliente.

Se aclara que el valor de los gastos previamente señalados es aproximado y se liquidara finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas, para cada rubro respectivamente al momento de haber los pagos por cada concepto.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

11. COMPROMISOS ESPECIALES

Estos compromisos especiales aplicaran según sea el caso para cada Cliente, si usted llega a tener compromisos especiales con la Constructora debe verificarlos en el cuadro correspondiente a cada literal, en caso de estar vacio dicho cuadro significa que usted no tiene obligación o compromiso especial en cuanto a ese literal.

a) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** (avalista y codeudor en caso de que en el negocio se hayan incluido estas figuras y según la denominación que le de la enticlad financiera) deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS, cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA los

SEG_Accion_A

b) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los,

SEG_Accion_B

c) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** se comprometen a manejar cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA y/o desembolso del subsidio de vivienda

SEG_Accion_D

d) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_E

e) **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los soportes correspondientes a los

SEG_Accion_C

f) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_H

g) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_I

h) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_J

i) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_G

j) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_F

k) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_K

l) **EL PROMITENTE COMPRADOR** informa que ha elegido que el inmueble, contenga las siguientes características especiales: Instalar muro divisorio (si o no)

Agr_VarT_Valor_MUR

12. Entendiendo que la CONSTRUCTORA solo efectuará devolución de los recursos en la cuenta del titular de las negociaciones detalladas a continuaciones

Entidad	Tipo de Cuenta	No de Cuenta	Titular de la cuenta
Cmp_Pal_Banco	Cmp_Pal_TipoCta	Cmp_Pal_NumeroCta	Cmp_Pal_Nombre

13. Entiendo y autorizó a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a realizar consultas en centrales de riesgo y en cualquier base de datos que sirvan para garantizar el cumplimento y el buen desenvolvimiento del negocio. Para lo cual EL **PROMITENTE VENDEDOR** deja constancia a la firma del presente documento que realizó consulta en base de datos como, a modo de ejemplo, DATACREDITO, con el fin de generar compromisos, entre otras obligaciones por parte del cliente, en caso de que aplique, en la(s) siguiente(s) fechas,

Fecha de Consulta
Cmp_Pal_FechaConsulta

14. Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR,** 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 el día en que quede firmado por las dos partes. En el evento de firmarse electrónicamente, la parte **PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación:

_____

Aceptación de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identificacion_Expedida_en	
Nombre:	**C.C**	**Ciudad de Expedición**	**Firma**
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	

Aceptación avalista y codeudor

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

15. Aceptación de la PROMITENTE VENDEDORA

_____

Mcr_Nombre
Inmueble: Uni_Numero

Entre los suscritos a saber **SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, identificada(o) con la cédula de ciudadanía 98.662.771 expedida en envigado, quien obra en calidad de Apoderado General conforme al poder otorgado mediante escritura pública N° 0035 del **12 de Enero de 2023** suscrita en la Notaria 21 del circulo de Bogotá y, por lo tanto en representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S,** comercial, anónima, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, constituida por medio de la Escritura Publica número 2594 otorgada el día 12 del mes de mayo de 1992 en la Notaria 4ª. De la ciudad de Manizales, quién en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte; y de la otra la(s) persona(s) que se relacionan en el Numeral segundo (2) del CUADRO RESUMEN, obrando en nombre (s) propio (s), quien (s) en adelante se denominará (n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y por otra parte las personas relacionadas en el Cuadro de Resumen Numeral 2 A, también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominara(n) **EL AVALISTA Y CODEUDOR,** se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, que se consigna en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de abril de dos mil seis (2006), se celebró entre la Amark Services Corp, representada legalmente por el señor Hugo Montero Pérez en calidad de Promotor y, Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria, un contrato de fiducia mercantil.

SEGUNDO: Mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de septiembre de dos mil siete (2007), se suscribió el contrato de cesión de la posición contractual de fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso Lotes Terminal Pesquero, entre Amark Services Corp en calidad de cedente y Real State S.A en calidad de cesionario.

TERCERA: Mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil diecisiete (2017), se suscribió el contrato de cesión de la posición contractual de fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso Lotes Terminal Pesquero, entre Mundo Promotora Inmobiliaria S.A.S en calidad de cedente e Intermediación Crediticia S.A.S en calidad de cesionario.

CUARTA. Mediante documento privado de fecha 23 de julio de 2021, se suscribió el contrato de cesión de la posición contractual de fideicomitente y beneficiario de Fideicomiso Lotes Terminal Pesquero, entre Intermediación Crediticia S.A.S en calidad de cedente y Constructora Las Galias S.A.S en calidad de cesionario.

QUINTA. Que mediante Escritura Pública de fecha siete (7) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Circulo de Bogotá D.C., por instrucción del Fideicomitente, se suscribió cesión de posición contractual de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a favor de Alianza Fiduciaria S.A., y por ende el ciento por ciento (100%) de los derechos y obligaciones de los cuales dicha sociedad era titular respecto del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Lotes Terminal Pesquero, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lotes Terminal Pesquero (en adelante "el Fideicomiso").

SEXTA. El proyecto se desarrollará sobre los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliario número 50S-40747263, 50S-40747264, 50S-40768803 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá el cual fue cedido título de fiducia mercantil al **FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO** mediante Escritura Pública número treinta y uno cero nueve (3109) de fecha del siete de (07) de Julio de 2023 ante la notaria dieciséis (16) del circulo notarial de Bogotá D.C,**de manera que el actual propietario del inmueble es ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO identificado con NIT 830.053.812-2**

SEPTIMA. Advierte la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, y así lo **ACEPTA Y DECLARA** la parte **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** que previamente a la suscripción de este contrato han discutido íntegramente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, que esta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que la **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** haya(n) sido obligada(s) a aceptar una clausula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

PARÁGRAFO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S,** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a la **PROMITENTE VENDEDORA** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO CERRADO TERRA CASTILLA** 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) COMPRADOR (ES) declaran conocer el contrato de fiducia mercantil celebrado el veinte (20) de Septiembre de dos mil veintitrés (2023) entre constructora las Galias S.A.S y Alianza Fiduciaria S.A en el cual se realizó la **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA,** en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO identificado con NIT 830.053.812-2**

PARAGRAFO TERCERO: La presente promesa es suscrita directamente por la **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de **PATRIMONIO AUTONOMO, El FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en Los Proyectos, de las cuales deberá remitir relación a la **FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de la **FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el **FIDEICOMITENTE** y deben incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE.**

PARAGRAFO CUARTO: Mediante el contrato de fiducia mercantil del **PROYECTO INMOBILIARIO TERRA CASTILLA,** de común acuerdo entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** y **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** se establece un tiempo de duración para el periodo operativo por cada etapa de 24 meses a partir de la firma del mismo.

OCTAVA. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato deberá interpretarse en primera medida por la intención de las partes, y por los siguientes literales:

1. Los plazos en días establecidos en este Contrato y sus Anexos, se entienden como días hábiles, salvo que de manera expresa se indique que se trata de días calendario.
2. Cuando el vencimiento de un plazo corresponda a un día no hábil, el vencimiento del plazo se traslada al día hábil siguiente. Entiéndase para estos efectos, como días hábiles, de lunes a viernes, siempre y cuando no sean festivos.
3. Los términos o denominaciones que se encuentren en singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que se encuentren en género femenino, también se aplicarán en género masculino y viceversa, cuando el contexto lo requiera.

CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES.- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa real y efectiva a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercen sobre los siguientes bienes: **DESCRITOS EN EL CUADRO RESUMEN Numeral 3,** que hace parte del **CONJUNTO CERRADO TERRA CASTILLA** que en adelante se denominará **EL PROYECTO.**

Los linderos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se encuentra(n) contenido(s) en el **ANEXO 1**, el cual forma parte integral de este Contrato, no obstante, las cabidas mencionadas se dan como cuerpo cierto. El(los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente hace(n) parte del **PROYECTO,** situado en la ciudad de **Bogotá D.C**, El **PROYECTO** cuya construcción se adelanta sobre un globo de terreno alinderado como aparece en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal si lo hubiere o en la escritura pública de compraventa.

CLAUSULA SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICION.- EL PROYECTO, lo ha venido construyendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** con sus propias expensas, sobre un lote de terreno de propiedad del **FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO** , en virtud de la cesión a título de fiducia mercantil al **FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO** mediante Escritura Pública número treinta y uno cero nueve (3109) de fecha del siete de (07) de Julio de 2023 ante la notaría dieciséis (16) del círculo notarial de Bogotá D.C,**en virtud del cual se constituyo EL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO identificado con NIT 830.053.812-2**, acto que se encuentra debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicas de la Zona **Sur de Bogotá D,C.**, bajo los folios de Matrícula Inmobiliaria No 50S-40747263, 50S-40747264, 50S-40766803.

CLAUSULA TERCERA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. - Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

a) (Declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en la Licencia de Construcción expedida por Curaduría No **1**, según licencia de construcción **LC 11001-1-23-2185** de fecha ejecutoriada **29 de AGOSTO de 2023** de la Ciudad de **Bogotá D.C.**, planos que han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida, en caso de requerir copia de estos documentos públicos deberá dirigirse a la Curaduría citada.

b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el **ANEXO No. 2 a LA PROMESA DE COMPRAVENTA,** el cual contiene el listado de especificaciones de construcción del inmueble respectivo y que forma parte integral de esta Promesa de Compraventa. Este listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar, los cuales podrán estar en la página web de la PROMITENTE VENDEDORA, podrán ser modificados y actualizados por la CONSTRUCTORA de acuerdo a las condiciones técnicas y normativas del proyecto, sin que pueda en estas modificaciones afectar

directamente la unidad privada que por medio del presente documento se promete en venta

c) En el caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se le entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados. Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la negociación y por lo tanto, no podrá ser exigidos a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**

d) Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos se ajustan en lo posible a lo que será el proyecto construido, salvo las modificaciones que deban introducirse en el proceso constructivo para optimizar el proyecto, o porque exista un cambio normativo o por orden o aprobación de una autoridad. Las modificaciones sustanciales serán incorporadas en la página web www.galias.com.co de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** Para todos los efectos legales serán válidos los planos de modificación aprobados en la Licencia de Urbanismo y/o Construcción. En caso de realizar una reforma o posventa por parte de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construoción dadas a conocer y expresamente aceptadas por cada comprador. **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** podrá cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los del inmueble modelo, cuando condiciones técnicas así lo aconsejen o cuando algunos acabados hayan salido del mercado, sin permitirse desmejorar la calidad del producto ofrecido.

e) Los inmuebles se venden como cuerpos ciertos y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** son lo más aproximadas posibles pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra.

f) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** manifiestan que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **LA PROMITENTE VENDEDORA** ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el **PROYECTO**, las cuales constan en el documento que se anexa, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del **PROYECTO** de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características, las cuales han sido presentadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el inmueble modelo en caso de existir, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

g) **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que conocen y aceptan que las etapas de construcción del proyecto, diferentes a la adquirida por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMRPADOR(ES),** pueden variar en cuanto tipo de producto, urbanismo, parqueaderos, zonas comunes totales, coeficiente y especificaciones de construcción y usos. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** se les ha explicado mostrado y ha aceptado, que existe una posibilidad de que se construyan apartamentos diferentes a VIS con parqueadero privado, con diseño diferente de los inmuebles que se están negociando actualmente, en cuanto áreas y acabados, así mismo el número de inmuebles totales puede variar como resultado del cambio de producto.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los PROMITENTES COMPRADORES 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 o la que corresponda de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL,** 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 **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato se incluye un par telefónico, pero no línea telefónica, ni aparato telefónico.

PARÁGRAFO CUARTO: Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** llegare(n) a contratar obras adicionales, el costo de estas obras deberán ser canceladas por anticipado y sobre los materiales que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suministre(n), **LA PROMITENTE VENDEDORA** no da ninguna garantía, y en caso de tener que efectuar alguna reparación que llegase a comprometer estos materiales, los materiales para las reparaciones deberán ser suministrados nuevamente por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** Y si se terminase este contrato por cualquiera de los motivos descritos en la **CLÁUSULA CUARTA,** el costo adicional de estas obras adicionales que ya han sido ejecutadas parcial o totalmente, no será reintegrado. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrá(n) retirar los materiales que no se hayan utilizado y desprender las mejoras efectuadas, siempre y cuando que ello se haga sin detrimento del inmueble.

PARAGRAFO QUINTO: VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (Solo aplica para negocios en los que intervenga Alianza Fiduciaria S.A.), Las partes aquí firmantes, manifiestan que suscribieron el **ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DEL PROYECTO, el cual pasa a ser parte**

del presente contrato como un anexo, en adelante el "ENCARGO DE PREVENTAS", en consecuencia, al ser un contrato coligado al contrato de fiducia inmobiliaria, mediante el cual se desarrolla el proyecto, manifiesto en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** que conozco, he leído, comprendido e indagado y he recibido respuesta, cuando me han quedado dudas, así mismo, manifiesto que he recibido una copia y tengo a disposición el contrato **FIDUCIARIO DEL PROYECTO**, en adelante **"FIDEICOMISO"** al cual me adhiero. En consecuencia, los aportes realizados y aquellos pendientes por realizar, ingresarán al **FIDEICOMISO**, conforme al plan de pagos pactado con el **PROMITENTE VENDEDOR**, por lo tanto, en caso de mora o incumplimiento del presente contrato o del **ACUERDO DE ADHESIÓN del ENCARGO DE PREVENTAS**, se aplicarán por parte de la FIDUCIARIA, las instrucciones contenidas en el presente contrato y las siguientes instrucciones particulares y adicionales a las estipuladas en el **ACUERDO DE ADHESIÓN.**

(i) Manifiesto conocer y aceptar que el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR**) directamente me(nos) puede desistir unilateralmente del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes y dentro de los tres (3) días no acredite los aportes conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 de **ACUERDO DE ADHESIÓN** o en el plan de pagos que se pacta en la presente promesa acuerde con el FIDEICOMITENTE **(PROMITENTE VENDEDOR)** o sus otrosíes. En el evento que el plan de pagos de la presente promesa sea modificado, deberá ser informado y remitirse copia a la fiduciaria (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria objeto de la presente promesa de compraventa y en el acuerdo de adhesión, no acredite(mos) o no cuente (contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, manifiesto(tamos) que renuncio(amos) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo con lo establecido en las normas que rigen la materia, también se entenderá desistido o terminado el presente contrato (iii) por incumplimiento del contrato de **OPCIÓN**, de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** o por las causales contempladas en dichos contratos celebrados con el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR).**

(ii) **El FIDEICOMITENTE y el ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR**) pactan el siguiente **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**: En el evento en que el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** desista de adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, la **FIDUCIARIA**, previa comunicación del **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR**) en tal sentido, descontará de la suma entregada por el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR**) y/o de la generada por concepto de rendimientos, una suma equivalente al quince 15% del valor de la unidad inmobiliaria. Lo anterior aplicara para aquellos **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** que desistan del negocio, incumplan los pagos acordados con **el FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** incumplan lo acordado en el contrato de opción o de la presente promesa de compraventa que se celebrada con el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR**) o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo Abierto Alianza.

PARÁGRAFO SEXTO: Las partes acordamos que en el evento en que exista una discrepancia o diferencia o contradicción entre lo pactado en el **ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO DE PREVENTAS, EL ENCARGO DE PREVENTAS** y lo acordado en la presente promesa de compraventa o en el **CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIO**, se aplicará lo dispuesto en esta promesa de compraventa y en **CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIO.** (Esta cláusula sólo aplica para ventas en las que intervenga **ALIANZA FIDUCIARIA S.A).**

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio de los inmuebles descritos en la cláusula primera es la suma indicada en el Numeral Cuarto (4) del CUADRO RESUMEN, cuadro éste que, firmado por ambas partes, se considera parte integral del presente contrato de Promesa de Compraventa, la cual será cancelada por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la forma indicada en el Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

a) Si la cuota inicial del precio del inmueble fuere cancelada con recursos propios y subsidio familiar **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberán depositar la totalidad de la cuota inicial en la cuenta indicada en el parágrafo octavo de esta cláusula, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, ahorro programado y/o cuenta AFC, caso en el cual se deberán depositar según instrucción de giro entregada por **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

b) Permitir que **LA PROMITENTE VENDEDORA** consulte en forma permanente el Estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado y/o cuenta AFC, subsidios, cesantías o cuentas de ahorro.

c) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se compromete a inmovilizar la cuenta de ahorro programado en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa y presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presente promesa, la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.

d) Tramitar correctamente y en el tiempo estipulado, el(los) anexo(s) que para efectos del cobro del Ahorro Programado le será entregado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**

e) No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora a cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** con ocasión de tales retiros.

f) Si transcurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, no ha sido aprobado el subsidio **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente disolver el

vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.

g) Si la vigencia de la carta de aprobación del subsidio familiar de vivienda es anterior a la fecha de la escrituración y entrega indicada en la Cláusula Novena de la Promesa de Compraventa, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se comprometen a presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA, un (1) mes antes del vencimiento de la carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, copia de la resolución o carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO donde conste la prórroga del subsidio familiar de vivienda. Este plazo aplica también para el caso en el que se adelante la escritura de compraventa.

Si la cuota inicial fuere cancelada con el producto de cesantías y/o cuenta AFC, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se obligan a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías y/o cuenta AFC a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de la firma de la escritura de compraventa lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono a la cuenta que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le(s) indique para tales efectos.
3. Si se incluyere en la forma de pago recursos provenientes de cesantías del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se obliga a entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores al recibido de la promesa de compraventa firmada por las partes, los siguientes documentos:

    - Certificación bancaria vigente
    - Formulario de solicitud de las cesantías original debidamente firmado y diligenciado
    - Carta original de su empleador autorizando el desembolso de las cesantías

PARÁGRAFO PRIMERO: En virtud del presente documento, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a LA ENTIDAD FINANCIERA en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o a su orden, las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas en el Literal a2), Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN, una vez sea comunicada la asignación del subsidio familiar de vivienda. Igualmente **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto derivado directamente del a celebración y ejecución de este contrato, tenga(n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Así mismo en caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** destine(n) sus cesantías y/o cuenta AFC para pagar parte del precio del inmueble indicadas en el Literal a1) y el Literal a3) respectivamente del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR para que proceda a desembolsar en la cuenta directa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o a su orden, la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, una vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los siguientes eventos:

a) Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya constituido las garantías a que hace referencia el decreto único reglamentario 1077 de 2015.
b) Que el subsidio y el crédito mencionados en los Literales b) y c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN hayan sido aprobados.

Para el desembolso del subsidio de vivienda, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la correspondiente autorización para el retiro del subsidio junto con sus rendimientos. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** generarán intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta la misma no sea solucionada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

PARÁGRAFO TERCERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autorizan expresa e irrevocablemente a la(s) **ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** para que la(s) sumas correspondientes(s) a(los) créditos sea(n) entregada(s) directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

PARÁGRAFO CUARTO: A) La suma indicada en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN será pagada con el producto de un subsidio de vivienda desembolsado una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. De acuerdo al Decreto nacional 1077 de 2015

A) Los Beneficiarios del subsidio familiar de vivienda descritos en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN tienen la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Además, si se comprueba que se presentaron documentos o información falsos con el objeto de que les fuera adjudicado el subsidio familiar de vivienda, serán sujetos a las sanciones de ley, y podrá verse abocado a investigaciones penales por el delito de fraude de subvenciones o el que corresponda según el ente investigador.

B) **OBLIGACIÓN ESPECIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR Y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declaran, que al otorgar la Escritura de Compraventa del inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente contrato, ésta se hará a nombre del Beneficiario jefe de hogar o de alguno de los miembros que figuren en la Carta de Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, se hará constar los miembros integrantes del hogar beneficiario, sin incluir personas que no pertenezcan al mismo y en ella se dejará constancia de los puntos que describe el capítulo de escrituración citados en la Carta de Asignación del día que se encuentra relacionado en el Numeral 5, Literal b del Cuadro Resumen, remitido por LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR al Beneficiario la cual se protocolizará con la escritura.

C) **SANCIONES: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** estará sometido a las sanciones tanto administrativas como penales señalados en la Ley.

D) **RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO**: En caso de que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda no adquiera o construya la solución dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta, deberá restituirse, a la entidad otorgante. Si el valor del Subsidio ya se hubiese entregado al PROMITENTE VENDEDOR para los efectos de la Adquisición o si ya se ha aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista en el Decreto Nacional 1077 de 2015

F) **ELEGIBILIDAD DEL PROYECTO:** De acuerdo al decreto nacional 1077 de 2015 art 2.1.1.1.1.1.2 La elegibilidad del proyecto para aplicar subsidios, se tendrá en cuenta que "Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas."

G) Mientras se adelanta el trámite del subsidio de vivienda (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de la PROMITENTE VENDEDORA, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del subsidio, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO QUINTO: Dentro de los treinta (30) días siguientes a la aprobación del subsidio, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio. A partir del vencimiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR no cancele el Subsidio por razones imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, este deberá asumir el pago del mismo, en un término no mayor de quince (15) días desde la fecha en que la respectiva ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR así lo informe, para lo cual el presente contrato constituye un título ejecutivo.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO restrinja o cierre las postulaciones al subsidio familiar de vivienda y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no pueda(n) acceder a dicho subsidio en la fecha pactada en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA, restituirá los dineros entregados por (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** sin deducciones y sin reconocimiento de intereses, salvo lo correspondiente a los impuestos, retenciones o gravámenes a las transacciones.

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la documentación requerida por la caja de compensación o la entidad encargada de otorgar el subsidio o subvención para **POSTULARSE** al subsidio de vivienda en la fecha establecida en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN **(Este no aplica para subsidios ya aprobados).**

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S; en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prorroga al subsidio de vivienda, descrito en el literal b) del NUMERAL quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN (Este no aplica para subsidios vigentes a la fecha de entrega del inmueble pactada en el numeral séptimo (7) del CUADRO DE RESUMEN.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Sobre la suma descrita en el Literal c) del numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a partir de los treinta (30) días calendario fecha de radicación de los documentos y/o de la escritura debidamente registrada ante LA ENTIDAD CREDITICIA para el correspondiente desembolso; intereses Anticipados liquidados a la tasa máxima legal permitida, hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o desembolsado por **LA ENTIDAD CREDITICIA.**

PARÁGRAFO OCTAVO: EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a entregar las sumas de dinero en monto y fechas señalados en el CUADRO DEL RESUMEN NUMERALES QUINTO (5) y DECIMO (10) de este Contrato, mediante consignaciones efectuadas en la **FIDUCUENTA de ALIANZA FIDUCIARIA S.A** como vocera del **FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO identificado con NIT 830.053.812-2 CON LA TARJETA DE RECAUDO ASIGNADA PARA CADA INMUEBLE,** obligándose este a remitir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en sus oficinas correspondientes máximo tres (3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota, el **ORIGINAL** del Comprobante de Consignación, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; Número de la cuota que cancela e Identificación del inmueble. **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo registrará el ingreso de los valores entregados por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** cuando este entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo., la misma remisión y en las mismas condiciones del comprobante de la transacción, se deberá hacer, en caso de pago por transferencia

Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, como por ejemplo por fondos insuficientes, mal elaborado el cheque, etc., 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 legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** aceptará pagos en EFECTIVO por parte de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** El personal de la Constructora tanto en Sala de Ventas como en Oficinas Administrativas, solo está autorizado para recibir , en efectivo, las sumas de dinero que corresponden al valor de la consulta ante las bases de datos de los operadores de información financiera (DATA CREDITO Y CIFIN).

En caso de retardo en el pago de cualquier suma LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. No obstante LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, En todo caso, los pagos que se reciban, se abonarán en primera medida a los intereses, de haberse causado, luego a las obligaciones en mora y por último, de quedar saldo a la siguiente cuota u obligación próxima a vencerse.

PARÁGRAFO NOVENO: En el evento en que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** comprometan cesantías y/o cuenta AFC como parte de pago de los inmuebles, se comprometen a cancelar a la PROMITENTE VENDEDORA intereses anticipados liquidados a la tasa legal vigente sobre el valor de las cesantías y/o cuenta AFC, a partir de la fecha comprometida para el desembolso hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado por parte de la entidad otorgante de estas.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El precio de la vivienda de Interés Social (VIS) o de la vivienda de interés prioritario (VIP), en caso que aplique, tiene un valor máximo estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes de acuerdo a ley 388 de 1997 o de la norma que la modifique o sustituya. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá proyectar el incremento del salario mínimo mensual legal vigente de acuerdo a la fecha programada de escrituración; en todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** expresa que el riesgo (diferencia) de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, lo asume **LA PROMITENTE VENDEDORA** de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, vigentes a la fecha de escrituración; es decir, en caso que las proyecciones del salario mínimo, o variaciones del tope de la vivienda de interés social no se den y el valor total del tope de la vivienda de interés social vigente para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar al tope de la vivienda de interés social vigente a la fecha de escrituración. Lo anterior por cuanto el precio de venta del inmueble se realiza en salarios mínimos mensuales legales vigentes y al tope del tipo de vivienda (VIS o VIP) según lo determine la norma para el momento de escrituración.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: Las partes manifiestan bajo la gravedad de juramento que el precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del Proyecto , es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se haya convenido un valor diferente al que se señala en la presente Promesa así como en la correspondiente escritura de compraventa; precio que corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; que además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de lo que señalará en la correspondiente escritura pública de transferencia con los compradores.

CLAUSULA QUINTA: Para pagar la suma descrita en el Literal c) del NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** entregará(n) la Solicitud de Crédito debidamente diligenciada en el formulario que LA ENTIDAD CREDITICIA tiene para ello a **LA PROMITENTE VENDEDORA** acompañada de todos los documentos solicitados en este formato. Dicha solicitud con los documentos se deben entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar en la fecha señalada en la NUMERAL Quinto (5) literal c) del Cuadro Resumen. En caso de que la documentación esté incompleta, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá negarse a recibir el formulario y los documentos incompletos, en este caso **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES**

COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR están en la obligación de entregar los documentos completos a la **PROMITENTE VENDEDORA**. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** solicitarán un crédito ante la **ENTIDAD CREDITICIA**, a través de **LA PROMITENTE VENDEDORA** por la suma descrita y valor descritos en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA**. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo, o presenta(n) moras diferentes a las informadas en los reportes de las bases de datos de los operadores de información financiera **(DATACREDITO-CIFIN)** en las fechas descritas en el numeral 13 del cuadro resumen, consultas debidamente autorizadas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR,** se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, pudiendo así **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal estipulada en la cláusula DÉCIMA TERCERA de este contrato.

Las moras que presente **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y AVAL Y CODEUDOR** a la fecha de la separación según el reporte de las Centrales de Riesgo, deberán quedar a PAZ Y SALVO durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. Transcurrido el plazo sin que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá cobrar a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** intereses a la máxima tasa legalmente establecida mensual sobre la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal a la que se ha hecho referencia

PARÁGRAFO PRIMERO: EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR declaran conocer todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que, si ésta negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso o omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras se adelanta la tramitación del Crédito Hipotecario, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del Crédito Hipotecario, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, **LA ENTIDAD CREDITICIA** le manifiesta por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** que no le(s) otorga(n) el crédito o que se los otorga parcialmente y éste(os) no allega(n) en un plazo adicional de DIEZ (10) días calendario contados a partir de la fecha de notificación de **LA ENTIDAD CREDITICIA** en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima Tercera de este contrato, salvo que la causal de la negativa o de la disminución del crédito se atribuible a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, caso en el cual si habrá lugar a penalidad por incumplimiento del presente contrato. En caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** se encuentra(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y se hará efectiva la cláusula penal. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los diez (10) días hábiles y sin intereses de ninguna clase, descontando los impuestos o gravámenes correspondientes las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, en caso de que no se genere el incumplimiento mencionado; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, éste(os) deberá(n) restituirlos dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Sin embargo, si **LA ENTIDAD CREDITICIA** desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato notificándolo así al **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** y hacer efectiva la cláusula penal, de que trata la cláusula décima tercera de este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Después de que LA ENTIDAD CREDITICIA notifique por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por LA ENTIDAD CREDITICIA para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, cuando ésta lo indique bien sea telefónicamente o por escrito los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** no cumpliere(n) con lo aquí estipulado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o terminar inmediatamente y

unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal de que trata la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa.

PARÁGRAFO QUINTO: Si Pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a LA ENTIDAD CREDITICIA; el desembolso no se ha efectuado por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR , LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SEXTO: Si pasados ciento treinta y cinco (135) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de crédito sin que el desembolso se haya efectuado por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR, LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal c) NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos que efectúen **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán a las cuotas u obligaciones pendientes en el presente contrato, y si existiere un saldo, luego de esta operación, se abonara a la obligación más próxima por vencerse.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR tendrán un plazo de Cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR para presentar dicha documentación ante la ENTIDAD CREDITICIA. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y podrá terminar el contrato LA PROMITENTE VENDEDORA sin acudir a una decisión judicial, haciendo efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO NOVENO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y AVAL Y CODEUDOR se compromete con **LA PROMITENTE VENDEDORA** a cumplir con los compromisos señalados en el numeral 11 en el cuadro de resumen. En caso de incumplimiento de estos compromisos por parte **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y AVAL Y CODEUDOR** se dará por terminado el contrato, sin necesidad de acudir a la autoridad judicial y dando aplicación a la cláusula penal

PARÁGRAFO DÉCIMO: Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación o verificación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica; **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá enviar comunicado escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR** informando al respecto; y concediendo el plazo de 20 días calendario para que el **PROMITENTE COMPRADOR** realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará al **PROMITENTE COMPRADOR** carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la **cláusula décima tercera** de este contrato. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, salvo el descuento de impuesto o gravámenes legales.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR declaran conocer todas las condiciones para el acceso, la vigencia y las causales de terminación de la cobertura de la tasa de interés FRECH otorgadas por el Gobierno Nacional para la financiación de vivienda nueva a través de créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional, de que tratan el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, el Decreto 1077 de 2015 y las demás normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, en particular que se le ha informado y así lo ha aceptado, que el BENEFICIO ESTÁ SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS DE COBERTURA PARA LOS CRÉDITOS AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO y a la aprobación de los mismos por el Banco de la Republica con cargo al FRECH, de tal manera que si al momento del desembolso programado del crédito hipotecario relacionado en el Literal c) Numeral Quinto (5), no existe la disponibilidad de los recursos para dicha cobertura, EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR conocen y aceptan que dicho crédito se desembolsará sin acceso a la cobertura del FRECH, por lo anterior con carta adjunta a la promesa de compraventa he firmado autorizando el desembolso del crédito sin la cobertura del FRECH, carta que solo se aplicará si al momento de solicitar el desembolso del crédito, no existe la disponibilidad de los recursos por parte del Gobierno Nacional.

CLÁUSULA SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. - LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles objeto de esta promesa son de su propiedad o serán al momento de la

transferencia del inmueble objeto del presente contrato, y que los transferirá libres de todo gravamen y limitación al dominio con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal o los que señale obligatoriamente la ley, y de una hipoteca abierta la cual se encuentra en trámite con DAVIVIENDA.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que prometen vender por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de la Ley, y que estará este trámite en cabeza de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

CLÁUSULA SEPTIMA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - EL PROYECTO del cual hacen parte los inmuebles objeto de esta promesa se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 del 2001. En el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos de administración, etc., todo lo cual aceptan desde ahora **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**. (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, usos, destinaciones y demás que requiera, sin afectar directamente el área de la unidad privada, cuando las necesidades o el el desarrollo del Proyecto, así lo aconsejen.

CLÁUSULA OCTAVA: DESTINACIÓN. - El bien prometido en venta materia de este contrato se destinarán exclusivamente a vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por el adquirente o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA MATERIAL. - La entrega material del bien prometido en venta se efectuará en la fecha indicada en el Numeral Séptimo (7) del CUADRO RESUMEN, no obstante, el señalamiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá de un plazo adicional de ciento ochenta (180) días calendario más para efectuar dicha entrega, cuando por causas que no le sean imputables, la entrega no pueda realizarse en la fecha inicialmente convenida. Este plazo podría darse en el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo requiera para efectos de asegurar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en perfectas condiciones, se considera que todo lo relacionado con los servicios públicos, no es imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dado que esta labor requiere la interrelación con la Alcaldía del municipio y/o las empresas de servicios públicos domiciliarios, prestadoras de los diferentes servicios, tanto para la aprobación de diseños, interventoría y recibo de toda la infraestructura, y que la conexión de dichos servicios depende de todas estas labores, en este plazo no habrá incumplimiento, ni derecho a reconocimiento de ningún interés. Si vencido el plazo adicional ella no se hubiere hecho (la entrega), deberán reconocer durante los seis (6) meses siguientes una suma equivalente al CERO COMA SEIS POR CIENTO (0.6%) del valor entregado por el cliente, que se pagará en forma proporcional al tiempo transcurrido entre la fecha prometida para la entrega del inmueble más los ciento ochenta (180) días adicionales previstos en esta Cláusula y la fecha real de la entrega del inmueble, lo anterior no aplica en los eventos que no se realice la entrega por falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, Pasado el sexto mes de estarse reconociendo la suma de intereses, se entiende que hay incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrán aplicar contra ésta lo previsto en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de este contrato, salvo los eventos como falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza y eventos como: huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales de esta ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado , gas, pandemias, epidemias, paros o manifestaciones que afecten la actividad, etc. sin que medie culpa o negligencia por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Una vez los inmuebles prometidos en venta están terminados y listos para su entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo harán saber por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se les entregará bajo recibo personal o se les enviará por correo certificado o correo electrónico. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **LA PROMITENTE VENDEDORA** de acuerdo al manual del propietario que se entrega con el apartamento y que hace parte del presente contrato, en dicha acta se indicará el plazo en que se compromete a corregirlas, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** por cualquier concepto o las expensas, gastos, impuestos y servicios públicos, que se causen a partir de este día. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerden con este contrato y corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no se presentaren a recibir los bienes, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a disposición de éstos, en las oficinas de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. En el caso de incumplimiento en el recibo del inmueble por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, si este demostrare fuerza mayor o caso fortuito debidamente alegado, probado y aceptado por **LA PROMITENTE VENDEDORA,** este le comunicara la nueva fecha de entrega del inmueble; en el caso de que para **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, las razones alegadas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no sean aceptadas por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá acreditar fehacientemente el caso fortuito o la fuerza mayor, y, mientras esto

ocurre, el inmueble se dará por recibido por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**. Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo por las partes, que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al momento de la entrega material y para documentar la obligación de pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y de los intereses estipulados la CLÁUSULA CUARTA de este contrató, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suscribirán en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** un pagaré a la vista, que será cancelado en la fecha en que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** paguen dicha suma a **LA PROMITENTE VENDEDORA** bien sea en dinero o mediante el desembolso. Si se presenta el evento previsto en el PARÁGRAFO SÉPTIMO de LA CLÁUSULA CUARTA, este pagaré servirá para exigir ejecutivamente el pago de dicha suma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA CUARTA de esta promesa o si LA ENTIDAD CREDITICIA no ha aprobado y desembolsado el crédito para cancelar la suma indicada en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas Natural Y Teléfono, salvo negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto Y Alcantarillado en el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. No obstante, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declaran que conocen y aceptan que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales provistos por las Constructora. La instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico corren por cuenta de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. LA PROMITENTE VENDEDORA** hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: Se hace constar que EL PROYECTO cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** los costos de la instalación del medidor y del calentador.

PARÁGRAFO QUINTO: Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía CODENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ya que a partir del 1 de Enero de 2.008 se realizara el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causara en la primera factura que reciba el propietario de la vivienda, una vez e servicio de energía sea efectivamente instalado. Según ley 142 y 143 de 1994.

PARÁGRAFO SEXTO: TRÁMITE DE POSVENTAS. Toda posventa deberá presentarse a través del canal que disponga la **PROMITENTE VENDEDORA**, y especialmente mientras no exista una falla o cambio a través del módulo o página web de la **PROMITENTE VENDEDORA**, es decir, a través de las siguiente página web: **www.galias.com.co**, en el módulo de posventas, una vez recibida la posventa, se evaluarán los términos de la garantía pactados la cual es de un (1) año para acabados y líneas vitales y diez (10) años para la estabilidad de la obra (estructura) contados desde su entrega o uso, en el manual del propietario y del administrador, así como la legitimación, es decir, que el peticionario sea el propietario o un autorizado o delegado del mismo, junto con su prueba, y posteriormente, si se encuentra pertinente al examinarse lo anterior, se realizará una visita al inmueble, para lo cual se informará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la fecha de visita la cual se realizará en horario de 7:00 A.M. a 5:00 P.M., excepcionalmente se podrá, por la urgencia o magnitud, fijar en otro horario. A dicha visita se compromete **EL PROMITENTE COMPRADOR** a asistir directamente o dejando un autorizado, por escrito, y a permitir el ingreso para inspeccionar, así como a firmar el acta de visita, en caso de no firmar solo con la manifestación del **PROMITENTE VENDEDOR** o sus delegados, de haber visitado y registrar en el acta de visita la negativa de firma o de no permitirse el ingreso, se entenderá que cumplió con la visita y se dará por desistida la posventa. Si por alguna razón no puede asistir el día programado **EL PROMITENTE COMPRADOR**, deberá presentar a través de la página web en el módulo de posventas otra petición informando de la cancelación, previamente a la fecha de visita, y se procederá a citar nuevamente, si en esta segunda oportunidad no se presenta **EL PROMITENTE COMPRADOR** o su delegado debidamente autorizado, se entenderá por desistida la posventa.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: ENTREGA DEL INMUEBLE: Al momento de la entrega el **PROMITENTE COMPRADOR** No podrán abstenerse de recibir el inmueble, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles. En caso de no estar de acuerdo con los acabados o con los materiales y elementos o el estado del inmueble o las áreas comunes, deberá dejar constancia en el acta de entrega, para proceder a tramitar la correspondiente posventa. Por tanto, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** se abstiene(n) de recibir la **UNIDAD INMOBILIARIA** ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave del **INMUEBLE** quedará a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en igual sentido ocurrirá

cuando citado para la entrega, el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presenta, salvo que previamente justifique su inasistencia, para lo cual se procederá a citar por una segunda vez y si no se logra se dará por entregado en la forma antes prevista, suscribiéndose el acta de entrega con fundamento en la presente cláusula solamente por el**(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el día señalado en la citación para la entrega, la que será plena prueba de la entrega, de acuerdo a lo acordado por las partes en la presente cláusula, por lo que para efectos de garantía y temas de vigilancia de enajenadores que realizan los municipios a los constructores esta acta será la constancia de entrega con la sola firma del **PROMITENTE COMPRADOR.** En igual sentido se aplicará para las zonas comunes esenciales el presente procedimiento de entrega, que se entiende dada por entregada la respectiva área común no esencial, ya que las áreas comunes esenciales se entienden entregadas con la primera unidad privada.

CLÁUSULA DÉCIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el Numeral Sexto (6) del **CUADRO RESUMEN.** Para el otorgamiento de la escritura cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz y salvos y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no están a paz y salvo con ella por todo concepto, por el no otorgamiento de la Escritura por no estar a paz y salvo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial (condición resolutoria expresa).

En caso de incumplimiento a la obligación de asistir en la fecha y hora pactadas para la firma de la escritura, no servirá como excusa la falta de conocimiento de la fecha de la carta de aprobación del crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de Compraventa LA ENTIDAD CREDITICIA aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de LA ENTIDAD CREDITICIA el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses, salvo los impuestos o gravámenes a los movimientos financieros vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la firma de la escritura **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA,** como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar. Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya expedido PAZ **Y SALVO** en donde consta que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha (n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el Numeral Quinto (5) y Numeral Décimo (10) del Cuadro Resumen.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** para el otorgamiento de la escritura pública no comparece junto con su cónyuge o compañero (a) permanente, por el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato considerando que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la Cláusula DÉCIMA TERCERA del presente contrato, en caso de que aplique.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS.- Las partes acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de tal manera que LA PROMITENTE VENDEDORA cancela desde enero hasta la firma de la escritura entregándolo a PAZ Y SALVO a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, tal como lo obliga la Ley y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente.. No obstante las partes manifiestan conocer el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, las contribuciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta la edificación, a partir de la fecha de esta promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a radicar todos los documentos necesarios para que la Entidad encargada realice el respectivo desenglobe de la vivienda objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa, dicho trámite de radicación de documentos será gestionado directamente por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, sin que los tiempos que tome la entidad sean responsabilidad de la Constructora, no obstante, se entenderá cumplida esta obligación con la radicación de la escritura de constitución o adición de la propiedad horizontal, teniendo en cuenta la integración catastro registro que señala la ley 1579 de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. - (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran expresamente que, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta

promesa de compraventa, entiéndase también cuando se da por entregado del parágrafo séptimo de la cláusula novena, se comprometen a pagar las cuotas de administración, las cuotas extraordinarias del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometidos, de acuerdo con el Reglamento de propiedad horizontal. (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PARÁGRAFO: A partir de la fecha de entrega material o del dia en el cual se entienden entregados los inmuebles de acuerdo con la CLÁUSULA NOVENA, será de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** el pago de servicios Públicos tales como: energía teléfono, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL.- El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de la suma de **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($29.000.000 M/CTE).** Esta suma podrá ser exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su reciproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, o demostrarse el cumplimiento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso que las sumas que corresponden al precio y gastos de escrituración derivadas del presente contrato fueran administradas por una sociedad FIDUCIARIA, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan al **PROMITENTE VENDEDOR**, para en caso de incumplimiento instruya al fideicomiso con el fin de que de aplicación a la presente cláusula." La presente cláusula penal, se pacta con función de apremio.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA: RESOLUCIÓN DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Se acudirá a la JUSTICIA ORDINARIA para la resolución de las diferencias	**SI**	**NO**
Se acudirá a TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO para la resolución de las diferencias	**SI**	**NO**

Declaro que hemos discutido esta Cláusula y que se conoce que el Tribunal de Arbitramento puede generar los costos de los Árbitros y del Centro Arbitral entre otros, que se deben asumir entre las partes, así como entendemos que es un tribunal arbitral y hemos indagado y realizado todas las preguntas que nos surgieron sobre esta forma de justicia, previamente la firma del presente contrato, no obstante, esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada, lo anterior, en caso que se haya seleccionado justicia arbitral para constancia se firma.

_____

FIRMA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

En caso de haber decidido por la **JUSTICIA ORDINARIA**, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido por el **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO** se tomará lo siguiente:

CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre cualquiera de las personas que firman el presente documento, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará únicamente al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Así mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, quien es fideicomitente responsable del proyecto y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre ésta sociedad Constructora Las Galias S.A.S y los firmantes del presente documento, se someterán a un tribunal arbitral de acuerdo a las reglas, normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 118 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo. La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribirla,

entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral.

A. **DOMICILIO DE LAS PARTES:**

VENDEDORA: VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 1 (Anexo a este texto)
COMPRADOR(ES): VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 2 (Anexo a este texto)

Parágrafo: De acuerdo a lo anterior, en el evento que el promitente comprador y Constructora Las Galias S.A.S elijan resolver sus diferencias acudiendo a un Tribunal de Arbitramento, con las reglas antes señaladas, acuerdan que dicha cláusula compromisoria igualmente sea estipulada en la correspondiente escritura de compraventa y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: GASTOS DE CONTRATOS.- Los gastos que genere la escritura tanto de venta como de hipoteca se encuentran relacionados en el **CUADRO RESUMEN NUMERAL DIEZ (10).** Estos gastos de contratos son asumidos de acuerdo a lo marcado por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en el numeral diez (10) del cuadro resumen

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma estipulada en el **CUADRO RESUMEN NUMERAL** 10, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato, no obstante LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no cancelaren oportunamente los gastos que le corresponden según la presente CLÁUSULA, estos podrán ser cancelados por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. La presente promesa junto con los recibos de pago prestará mérito ejecutivo contra **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** quienes le reconocerán y pagarán a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios a la tasa legalmente autorizada desde la fecha en que se hicieron los pagos hasta la cancelación total de la obligación.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DE DERECHOS. - Previa aceptación escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados al cumplimiento de las obligaciones contraídas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y siendo de cargo de éstos los gastos que por este concepto se originen.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA: OBRAS DE URBANISMO. - LA PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras de urbanismo de acuerdo con la Licencia de Urbanismo aprobadas de la cual hacen parte los inmuebles prometidos; así mismo declaran **LA PROMITENTE VENDEDORA** que los inmuebles que conforman dicho PROYECTO Unidad se entregarán con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan a la CONSTRUCTORA a realizar modificaciones de la licencia pertinente, para lograr la entrega de dichas zonas de cesión.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. - Las partes manifiestan que el presente contrato reemplaza y deja sin efecto el contrato de opción de compra celebrado entre las partes y el encargo fiduciario firmado con anterioridad, o cualquier otra negociación entre las partes sobre el mismo bien inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: Se enviarán notificaciones a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección indicada en NUMERAL Octavo (8) del CUADRO DE RESUMEN

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTÍA. - LA PROMITENTE VENDEDORA de acuerdo con los plazos establecidos esto es, un (1) año para acabados y líneas vitales y diez (10) años para la estabilidad de la obra (estructura) contados desde su entrega o uso, en el manual del propietario y del administrador, garantiza a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles el buen funcionamiento de estos, obligándose durante los diferentes términos estipulados para cada caso, a las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc. deberán ser informados por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

CLÁSULA VIGÉSIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS, VALORIZACIONES, CONTRIBUCIONES .- Los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones, etc, que a partir de la fecha de la firma de esta promesa de compraventa sean establecidas, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa o sobre el lote en el que se construye el PROYECTO, serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CONDICIÓN. - La celebración de la compraventa queda condicionada a que dentro de los veintiocho (28) días calendario contados a partir de la entrega de la solicitud de crédito, **LA PROMITENTE VENDEDORA** apruebe los documentos y la información presentada por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES**

COMPRADORES con la solicitud de crédito que éste hará a **LA ENTIDAD CREDITICIA** de acuerdo con lo estipulado en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN de esta promesa. De no ser aprobados dichos documentos e información, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo hará saber a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección que aparece indicada en el Numeral Ocho (8) del CUADRO DE RESUMEN; si vencido el plazo antes pactado **LA PROMITENTE VENDEDORA** no ha hecho tal notificación a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, se entenderá que los documentos y la información han sido aprobados por **LA PROMETENTE VENDEDORA**, lo que no implica que lo acepte la entidad crediticia, De ser rechazados por causa no imputable a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no habrá lugar a la celebración del contrato prometido, sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa de compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá a los diez (10) días hábiles posteriores a la notificación y sin intereses de ninguna clase y descontando el GMF las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. El hecho de que los documentos y la información hayan sido aprobados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** no implica compromiso alguno de ésta respecto a la aprobación del crédito solicitado a **LA ENTIDAD CREDITICIA** para pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, por cuanto esta **ENTIDAD CREDITICIA** es una entidad completamente independiente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y es autónoma para aprobar o negar el crédito que a **él soliciten (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: MERITO EJECUTIVO.- El presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: CONOCIMIENTO DE ESTA PROMESA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR manifiestan que conocieron esta promesa con un (1) día de antelación y la encontraron aceptable.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES .- autorizan expresamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que en el evento de incumplimiento de las obligaciones a su cargo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reporte con destino a la base de datos que maneja las firmas encargadas de prestar servicios de información crediticia, la relacionada con los créditos que no hayan sido debidamente satisfechos. Así mismo, autorizan expresamente, para que la información suministrada sea divulgada entre los usuarios de dichos servicios de información crediticia, hasta tanto cesen los motivos que de acuerdo con los términos del presente contrato deba considerarse en mora o incumplido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: PATRIMONIO DE FAMILIA.- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos del artículo 60 de la Ley 9 de 1.989 y demás normas correspondientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: RADICACION DE DOCUMENTOS (CONOCIDO ANTIGUAMENTE COMO "PERMISO DE VENTAS"). - LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble objeto del presente contrato por la subdirección de control y vivienda según radicación **400020230197** de fecha **ejecutoria del 06 de Octubre de 2023**

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: El presente contrato se entiende celebrado en consideración de las personas de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR.** En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integra la parte **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** (si está conformado por una o varias personas naturales) Y EL AVAL Y CODEUDOR este contrato se resolverá de pleno derecho, y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: RETRACTO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR podrá hacer uso del derecho de retracto, para esto deberá informar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** su deseo de retractarse dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de la separación del inmueble. Los costos de papelería, estudio de crédito y los demás que conlleve la devolución del bien serán cubiertos por el consumidor.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por medio del presente documento otorga(n) poder especial amplio y suficiente a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que se promete en venta por medio de la presente documento, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento definitivo de propiedad horizontal que integre todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento facultar a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para aclarar, adicionar o corregir la correspondiente escritura de compraventa que solemnice el presente contrato, dicha facultad terminará con la entrega material del inmueble y está enmarcada en lo pactado en la presente promesa de compraventa, es decir, sin que pueda modificarse aspectos pactados en este documento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: TRATAMIENTO DE DATOS. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de

2015, Capitulo 25, o las normas que las modifiquen, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, autorizando por este medio la cesión o transmisión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, éstas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, pudiendo en cualquier momento solicitar el (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa constructora, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a Constructora Las Galias S.A.S. La revocatoria o supresión con fines publicitarios se podrá realizar en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cumplimiento de la ley 142 de 1994 (Ley de servicios públicos domiciliarios) y sus reglamentaciones, así como los contratos de condiciones uniformes de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y la ley 675 de 2001 (ley de Propiedad Horizontal), Constructora Las Galias S.A.S, podrá celebrar contratos de transferencia o transmisión de datos, dependiendo de las finalidades que dichas empresas o personas soliciten, en cumplimiento de deberes normativos y de acuerdo a las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la Constructora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) EN CALIDAD DE TITULAR DE LOS DATOS, En cumplimiento de la regulación vigente en materia de Protección de Datos personales, autorizo EXPRESAMENTE a LA PROMITENTE VENDEDORA para transferir mis datos personales a cualquier entidad que lo requiera para el ofrecimiento de productos y servicios, dichas entidades podrán realizar la consulta y procesamiento de la información financiera, comercial y crediticia ante Operadores de Información, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a tramitar ante el Fondo y/o entidad bancaria correspondiente el desembolso de las Cesantías y/o Ahorro Programado señalados en el **CUADRO DE RESUMEN** Numeral 5 de la promesa de compraventa, en un tiempo máximo de 45 días calendario después de la firma de este contrato, este plazo aplica únicamente para los pagos pactados para el año en el que se efectúe la firma de este contrato , para las cesantías y/o ahorros programados posteriores al año de la firma de este contrato, el desembolso se deberá efectuar antes del 15 de Enero del año en el que se pactó pago de estos recursos, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a remitir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el correspondiente soporte de pago máximo dentro de los tres (3) días calendario siguientes de haberse efectuado el desembolso, el ORIGINAL del Comprobante de Consignación que debe ser realizada según instrucción de giro entregada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** , anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; concepto que cancela e Identificación del inmueble. **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo registrará el ingreso de los valores cuando **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA,** como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encontrase con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o su AVALISTA,** en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y lo relacionado con armas de destrucción masiva. En igual sentido, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** responderá ante **LA PROMITENTE VENDEDORA** o algún tercero afectado por los perjuicios causados. **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética. **PARÁGRAFO 1:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos". En el anterior orden de ideas deberá cumplir **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** con los requerimientos que solicite **LA PROMITENTE VENDEDORA,** de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión integral del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo de éste, en consecuencia, entre otras autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas. PARÁGRAFO 2: Igualmente serán justas causas, para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional de Constructora Las Galias S.A.S cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" o genere una señal de alerta, en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO INTEGRAL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: PRESUPUESTO INICIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: El propietario inicial o el tercero que delegue, generará y aprobará autónomamente un presupuesto proyectado, en el que incluirá todos los conceptos necesarios para el normal funcionamiento, el mantenimiento, administración, seguridad, existencia, conservación y todo lo que estime necesario para el buen manejo de la copropiedad. Con base en este presupuesto proyectado, se calculará a prorrata el valor de las expensas comunes necesarias u ordinarias o cuota de administración, de acuerdo a los coeficientes que se vayan integrando al reglamento de propiedad horizontal, según cada etapa

constructiva, debiéndose llevar la contabilidad correspondiente, lo previo se efectuará a partir de la entrega del primer bien privado y/o entrada del primer copropietario, momento desde el cual se inicia el término de garantía de los bienes comunes esenciales, los cuales se presumen entregados con la entrega de este primer bien privado o de dominio particular, lo anterior en concordancia con los artículos 7 y 25 de la ley 675 de 2001. La anterior facultad del propietario inicial terminará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y la asamblea haya nombrado el administrador definitivo, en concordancia con los artículos 24 y 52 de la ley 675 de 2001. Cualquier modificación de la destinación de las áreas comunes se podrá efectuar por la asamblea de copropietarios con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad una vez constituida la propiedad horizontal.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: CUOTA ÚNICA EXTRAORDINARIA ANTES DE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES NO ESENCIALES (DE USO Y GOCE GENERAL): EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES), aceptan que para mantener el buen estado de la copropiedad o con el fin de cumplir las normas vigentes, se podrán establecer, por una sola vez, por el propietario inicial o quien este delegue, la cual podrá oscilar entre OCHO y DIEZ SALARIOS MÍNIMOS DIARIOS LEGALES VIGENTES, por unidad privada, los cuales se deberán pagar por parte de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** antes de iniciar cualquier obra en la unidad privada de la copropiedad. Lo anterior con el fin de lograr el correcto y debido mantenimiento, conservación, reparación o sustitución, mejora de las zonas comunes, así como para lograr la debida disposición de residuos provenientes de las adecuaciones constructivas que cada propietario debe hacer a su inmueble, ya que estos se entregan en obra gris.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS) AL CLIENTE: Entre el promitente vendedor y el promitente comprador, se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la Constructora y la Fiduciaria, se podrá realizar por parte de la Constructora Las Galias S.A.S o la Fiduciaria al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por el **PROMITENTE COMPRADOR** en el cuadro resumen en el numeral 8, **dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por el PROMITENTE COMPRADOR, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento,** por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a: **a)** Oportunamente y de manera constante Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue el **PROMITENTE COMPRADOR**, o el sistema de mensajería que use. b) Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria. **c)** Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. **d) El PROMITENTE COMPRADOR** se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la Constructora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para el **PROMITENTE COMPRADOR. e)** De acuerdo con la presente cláusula no podrá el **PROMITENTE COMPRADOR**, excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la Constructora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, la CONSTRUCTORA o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos. f) se aclara que **PROMITENTE COMPRADOR** podrá recibir notificaciones electrónicas desde cualquier correo que cuente con dominio Galias, específicamente desde el dominio @galias.com.co g) **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta bajo la gravedad de juramento que el correo electrónico señalado en este contrato lo identifica.

PARÁGRAFO: La Constructora pacta con EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), que los únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación son: 1.) MODULO WEB DE PQRS: La constructora tiene un módulo diseñado para la recepción de PQRS (Peticiones, quejas, reclamos o sugerencia) y posventas o garantías, el cual se encuentra en la página web de la constructora en la url: www.galias.com.co y 2) por medio físico, es decir, carta o comunicación escrita, en la ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca) en la Av. Cra. 9 No. 101-67 Piso 6 y en la ciudad Manizales (Caldas) en la Calle 22 No. 20 -58 piso 9.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA: ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o correo electrónico entre otros, aceptados legalmente; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de **PROMITENTE COMPRADOR** así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que identifican al **PROMITENTE COMPRADOR** en el presente documento o en el que se señale expresamente dentro del cuerpo del contrato como dirección de notificaciones.

Parágrafo 1: Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, como forma de manifestación de la voluntad, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, correo electrónico y/o los que cumplan con la normativa vigente y el presente documento. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, otrosí, contratos y/o cualquier documento firmados en la plataforma o software o programa o la forma correspondiente que señale para tal efecto el **PROMITENTE VENDEDOR**, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen

Parágrafo 2: EL **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y reconoce como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o que firme desde el correo electrónico previamente informado, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica, claves, códigos, o realizados mediante su correo electrónico, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos del **PROMITENTE COMPRADOR.** Por lo tanto, dichas firmas electrónicas, como los correos electrónicos, el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por el **PROMITENTE VENDEDOR** y las partes del presente documento o contratos.
Parágrafo 3: Para cualquier cambio o modificación del(os) correo(s) electrónico(s) suministrado(s) por el **PROMITENTE COMPRADOR**, este deberá informarlo al **PROMITENTE VENDEDOR** y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que el **PROMITENTE VENDEDOR** disponga para tal fin.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA: CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA: EL CLIENTE manifiesta con la firma del presente contrato que en cumplimiento de su deber como consumidor, de informarse, ha realizado todas las pregunta y averiguaciones sobre el presente producto y la forma de financiación, revisando sus finanzas personales antes de obligarse, comprendiendo sus obligaciones y las de las demás partes o intervinientes en el negocio jurídico. Así mismo declara que previamente a la firma del presente documento ha leído la **CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA**, en la cual se explica qué es: una vivienda de interés social y prioritario (vis/vip), un subsidio de vivienda, un subsidio concurrente, un subsidio a la tasa de interés, un patrimonio de familia, una fiduciaria, compras con o sin subsidio, pagos con cesantías, cuentas afc y/o ahorro programado, entre otros temas relacionados con el presente negocio y con las normas que se expidan sobre la materia, CARTILLA la cual ha consultado y puede consultar EL CLIENTE en cualquier momento en la siguiente página web: https://galias.com.co/tips-para-comprar/.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO. EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para consultar y reportar información ante cualquier entidad de consulta de base de datos o centrales de riesgo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR en calidad de titular de la información, actuando libre y voluntariamente, autoriza a Constructora Las Galias S.A.S a sus aliados o contratistas y/o a Experian Colombia S.A. (en adelante DataCrédito Experian), Carrera 7 No. 76- 35 Tel 3191400 de Bogotá D.C., o quien represente sus derechos, a acceder a sus datos personales contenidos en la base de datos de Mareigua Ltda. (Mareigua Ltda. con NIT 800.167.353-4), Aportes en Línea (Aportes En Línea S.A. 900147238-2), Colfondos y/o administradoras de pensiones, y demás Operadores de información de seguridad social autorizados por el Ministerio de Salud y Protección Social, a sus datos personales recolectados por medio del presente documento, y a sus datos personales contenidos en la base de datos de DataCrédito Experian (Operador de información crediticia), en adelante información personal, para darle tratamiento en los términos expresados en la Políticas de manejo de información y privacidad y/o DataCrédito Experian y para finalidades de gestión de riesgo crediticio tales como: (i) elaboración y circulación a terceros de scores crediticios, herramientas de validación de ingresos, herramientas predictivas de ingresos, herramientas para evitar el fraude y en general, herramientas que le permitan a los Suscriptores de DataCrédito Experian, adelantar una adecuada gestión del riesgo crediticio. (ii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información financiera, comercial, crediticio, de servicios y proveniente de terceros países de DataCrédito Experian. (iii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información personal de Midatacrédito

CLÁUSULA CUADRAGESIMA: el **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y declara firmar el acta de entrega y/o cualquier otro documento del inmueble cuando lo indique el Constructor con el fin de Garantizar que todos los trámites a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** puedan ser realizado oportunamente, con las distintas entidades, como cajas de compensación, entidades financieras, entre otras.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA PRIMERA. PERFECCIONAMIENTO: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, 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 el evento de firmarse electrónicamente, la parte **PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación: _____,

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identificacion_Expecida_en	
Nombre:	**C.C**	**Ciudad de Expedición**	**Firma**

Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	

Aceptación avalista y codeudor

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

LA PROMITENTE VENDEDORA

SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ
C.C 98.662.771 DE ENVIGADO,
QUIEN OBRA EN CALIDAD DE
APODERADO GENERAL DE CONSTRUCTORA
LAS GALIAS S.A.S

INCLUYE ANEXO ANUNCIADOS:

- CUADRO RESUMEN.
- ANEXO NO. 1: LINDEROS INDIVIDUALES DEL INMUEBLE PROMETIDO.
- ANEXO NO. 2: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.
- ANEXO NO. 3: OTROSI EN CASO DE HABERLO
- ANEXO NO. 4: PODER EN CASO DE HABERLO
- ANEXO NO. 5 CLÁUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO.

ANEXO NO. 5

CLAUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO

CLÁUSULA NO. 01: El inmueble tiene instalación de gas domiciliario, pero el costo de la instalación, de la matrícula y del contador serán por cuenta exclusiva de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, si decide solicitar el servicio a la respectiva empresa de servicios públicos de gas domiciliario.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

(EL)(LA)(LOS) AVAL Y CODEUDOR

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) 3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoria de Negocio)	Código: ADN-FOR-185 Versión:02 Última Actualización: 01/02/2025 Página 1 de 5

CUADRO RESUMEN

1. LA PROMITENTE VENDEDORA:

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

2. (EL) (LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre y Apellidos	Cedula No	Expedida en	Estado Civil
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identifi cacion_Expedida_en	Cmp_Pal_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	**Teléfono**	**Con Domicilio en**	**Profesión**
Cmp_Pal_Direccion	Cmp_Pal_Telefono - Cmp_Pal_Celular	Cmp_Pal_Ciudad	Cmp_Pal_Ocupacion
Dirección Laboral	**Teléfono Trabajo**	**Empresa**	**Cargo**
Cmp_Pal_Oficina_Dir	Cmp_Pal_Oficina_Tel	Cmp_Pal_Empresa	Cmp_Pal_Cargo
Barrio		**Correo Electrónico**	
Cmp_Pal_Barrio		Cmp_Pal_CorreoE	
Nombre y Apellidos	**Cedula No**	**Expedida en**	**Estado Civil**
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	Cmp_Alt_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	**Teléfono**	**Con Domicilio en**	**Profesión**
Cmp_Alt_Direccion	Cmp_Alt_Telefono - Cmp_Alt_Celular	Cmp_Alt_Ciudad	Cmp_Alt_Ocupacion
Dirección Laboral	**Teléfono Trabajo**	**Empresa**	**Correo Electronico**
Cmp_Alt_Oficina_Dir	Cmp_Alt_Oficina_Tel	Cmp_Alt_Empresa	Cmp_Alt_Email

2A , AVALISTA Y/O CODEUDOR

DATOS AVALISTA Y/O CODEUDOR
Agr_Datos_Avalista

3. INMUEBLE OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

Municipio y/o Ciudad de ubicación Inmueble	Nombre Proyecto	Unidad
Mor_Ciudad	Pry_Nombre -	Uni_Nombre
Matricula Inmobiliaria en Mayor Extensión	Mor_No_Matricula_Inm	

4. PRECIO DEL INMUEBLE

Valor ofertado en salarios mínimos mensuales legales vigente	**90**
Valor estimado inicialmente y ofertado a la fecha de escrituración, convirtiendo los salarios mínimos mensuales a pesos, de la casilla anterior y proyectando el incremento anual del salario mínimo mensual legal vigente a dicha fecha $Agr_Valor_SubTotal	Agr_Valor_SubTotal_Letras
Valor Descuento $Agr_Valor_Descuento	Agr_Valor_Descuento_Letras
Valor estimado de Venta después de descuentos, a la fecha de escrituración, convirtiendo los salarios mínimos mensuales a pesos y proyectando el incremento anual del salario mínimo mensual legal vigente a dicha fecha. $ Agr_Valor_Venta	Agr_Valor_Venta_Letras

5. Plan de Pagos

a4. SEPARACION	$ Pago_Sep_Valor
a4. TOTAL, CUOTAS MENSUALES	$ Multi_Cuotas
a1. CESANTIAS	$ Plan_Pago_Cesantias_ValorProg
a2. AHORRO PROGRAMADO 1	$ Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Valor
a2. AHORRO PROGRAMADO 2	$ Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Valor
a3. CUENTA AFC 1	$ Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Valor
a3. CUENTA AFC 2	$ Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Valor
b. SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR Pln_Pgo_Subsidio_Entidad	$ Plan_Pago_Subsidio_Valor
c. CREDITO HIPOTECARIO	$ Agr_Valor_Credito

a) **Por Concepto de Recursos Propios**

A1) CESANTIAS			
Fecha	**Fondo**	**Titular de Cesantías**	**Valor**
Plan_Pago_Cesantias_FechaProg	Plan_Pago_Cesantias_Entidad	Plan_Pago_Cesantias_Comprador	Plan_Pago_Cesantias_ValorProg

A2) AHORRO PROGRAMADO				
Fecha	Entidad	Cuenta No	Titular Cuenta	Valor
Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Fecha	Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Entidad	Agr_Num_Ahorro_Programado	Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Tercero	Pln_Pgo_Ahorro Programado_1_Valor
Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Fecha	Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Entidad		Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Tercero	Pln_Pgo_Ahorro Programado_2_Valor

A3) CUENTA AFC			
Fecha	Entidad	Titular Cuenta	Valor
Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Fecha	Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Entidad	Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Tercero	Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Valor
Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Fecha	Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Entidad	Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Tercero	Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Valor

A4) SEPARACION Y CUOTAS MENSUALES			
Cuota No	Fecha	Valor	Estado
SEPARACION	Pago_Sep_Fecha	Pago_Sep_Valor	Cancelada
Plan_Pago_Cuota_No	Plan_Pago_Fecha	Plan_Pago_Valor	Plan_Pago_Cuota_Estado

b) Por Concepto de Subsidio Familiar de Vivienda

Un primer pago por la suma de $ Plan_Pago_Subsidio_Valor Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio familiar de vivienda asignado por Pln_Pgo_Subsidio_Entidad quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RSUB
SE RADICO SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RSUB
LA APROBACION DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	Trm_Fecha_Cumplida_ASUB
ACTA DE ASIGNACION	Agr_Numero_Asignacion_subsidio
Beneficiarios del subsidio	
Agr_Beneficiario_subsidio	

Un segundo pago por la suma $ Plan_Pago_Subsidio_Valor.2 Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio concurrente asignado por el Gobierno Nacional con la entidad Pln_Pgo_Subsidio_Entidad.2 , quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO .

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	
SE RADICO SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	
LA APROBACION DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	

PARAGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR deberá allegare a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prorroga al subsidio de vivienda.

c) Por Concepto de Crédito Hipotecario

La suma de $ Agr_Valor_Credito con el producto de un Crédito hipotecario otorgado por Agr_Entidad_Credito , quien en el texto del presente contrato se denominará LA ENTIDAD CREDITICIA.

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD CREDITO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RPRC
SE RADICO SOLICITUD CREDITO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RPRC
APROBACION DEL CREDITO FUE EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_APRC

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes convienen que las cuotas de pago mensual pactadas en el presente contrato en el Numeral 5° **(PLAN DE PAGOS)** de este cuadro resumen y que reporten en estado vencido con fecha anterior a la de suscripción de este documento, podrán ser canceladas con la siguiente cuota programada con posterioridad a la suscripción de este documento, purgándose así la mora del deudor.

6. **FECHA HORA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y DE HIPOTECA:**
FECHA: Pry_ActividadFEEI **HORA: 10:00 AM EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO NOTARIAL DE MANIZALES**

7. **FECHA DE ENTREGA INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:** Pry_ActividadFEEI

8. **CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:**

Ciudad	Dirección	Teléfono
Cmp_Pal_Ciudad	Cmp_Pal_Direccion	Cmp_Pal_Celular Cmp_Pal_Telefono
Correo Electrónico	Cmp_Pal_CorreoE	

CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

CIUDAD	DIRECCION	TELEFONO	EMAIL
BOGOTA D.C	AV CARRERA 9 No 101 - 67 PISO 6 EDIFICIO NAOS EMPRESARIAL	3009130004	notificaciones@galias.com.co
MANIZALES	CALLE 22 No 20-58 PISO 9	3009130004	

9. **OBSERVACIONES:** De las sumas recibidas como separación del negocio, se aplica (N/A) como abono a Gastos de Avalúo, Estudio de títulos, Impuesto, Estudio de Crédito, Impuesto de Beneficencia y Registro.

10. **POR CONCEPTO DE GASTOS DE ESCRITURACION.**

GASTOS DE ESCRITURACION	
FECHA	**VALOR**
Plan_Pago_Gastos_Esc_Fecha	Plan_Pago_Gastos_Esc_Valor

El valor de estos gastos es aproximado y se liquidara finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas respectivas al momento de hacer los pagos por cada concepto. Existen gastos que se causan con la simple ejecución del presente contrato y su soporte es este mismo documento como son los gastos de papelería, mensajería, entre otros, que se hacen de manera masiva para todos los clientes.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Concepto	% Comprador	% Comprador	% Vendedor	% Vendedor
	OPCION 1	OPCION 2	OPCION 1	OPCION 2
Gastos de Rentas (Boleta de Beneficencia) y de Registro de la Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos Notariales de Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos para la Hipoteca (Avalúos, Estudio de Títulos, Certificado de habitabilidad, Estudio de Crédito, Notariales de Hipoteca, Rentas y Registro, papelería, autenticaciones, certificados de tradición y demás)	100%	100%	NO	NO
Los gastos de papelería, trámites, diligencias legales, fotocopias, correo certificado y otros para este negocio son: $ 409.000	100%	100%	NO	NO
Gastos de Liberación del gravamen hipotecario en mayor extensión.	NO	NO	100%	100%

El Promitente Vendedor ha informado al Promitente Comprador las distintas opciones que se tienen para asumir los gastos antes señalados, conforme a la legislación civil, en consecuencia las partes hemos pactado la proporción que cada una asumirá marcando con una (x) sobre cada opción, indicando el porcentaje que cada parte debe pagar respecto de los gastos de escrituración, legalización del negocio, registro, beneficencia, impuestos, estudio de títulos, papelería entre otros, antes señalados, en consecuencia las partes hemos discutido las proporciones que pagará cada una y estamos de acuerdo con estas como se indicó y señaló en el anterior cuadro, en consecuencia luego de haber pedido las explicaciones y ampliación de información correspondiente por parte del Promitente Comprador y una vez expresadas por el Promitente Vendedor, en señal de aceptación y estando plenamente de acuerdo, se suscribe la presente cláusula por el cliente.

Se aclara que el valor de los gastos previamente señalados es aproximado y se liquidara finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas, para cada rubro respectivamente al momento de hacer los pagos por cada concepto.

_____

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

11 COMPROMISOS ESPECIALES

Estos compromisos especiales aplicaran según sea el caso para cada Cliente, si usted llega a tener compromisos especiales con la Constructora debe verificarlos en el cuadro correspondiente a cada literal, en caso de estar vacío dicho cuadro significa que usted no tiene obligación o compromiso especial en cuanto a ese literal.

a) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS, cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA los

SEG_Accion_A

b) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los,

SEG_Accion_B

c) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** se comprometen a manejar cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA y/o desembolso del subsidio de vivienda

SEG_Accion_D

d) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_E

e) **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los soportes correspondientes a los

SEG_Accion_C

f) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_H

g) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_I

h) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_J

i) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_G

j) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_F

k) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_K

l) **EL PROMITENTE COMPRADOR** informa que ha elegido que el inmueble, contenga las siguientes características especiales: Instalar muro divisorio (si o no)

Agr_VarT_Valor_MUR

12. Entendiendo que la CONSTRUCTORA solo efectuara devolución de los recursos en la cuenta del titular de las negociaciones detalladas a continuaciones

Entidad	Tipo de Cuenta	No de Cuenta	Titular de la cuenta
Cmp_Pal_Banco	Cmp_Pal_TipoCta	Cmp_Pal_NumeroCta	Cmp_Pal_Nombre

13. Entiendo y autorizó a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a realizar consultas en centrales de riesgo y en cualquier base de datos que sirvan para garantizar el cumplimiento y el buen desenvolvimiento del negocio. Para lo cual EL **PROMITENTE VENDEDOR** deja constancia a la firma del presente documento que realizó consulta en base de datos como, a modo de ejemplo, DATACREDITO, con el fin de generar compromisos, entre otros obligaciones por parte del cliente, en caso de que aplique, en la(s) siguiente(s) fechas,

Fecha de Consulta
Cmp_Pal_FechaConsulta

14. Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, 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 el evento de firmarse electrónicamente, la parte **PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación:

_____.

Aceptación de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identificacion_Expedida_en	
Nombre:	**C.C**	**Ciudad de Expedición**	**Firma**
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	

Aceptación avalista y/o codeudor

DATOS AVALISTA Y/O CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

15. Aceptación de la PROMITENTE VENDEDORA

_____

Mcr_Nombre
Inmueble: Uni_Numero

Entre los suscritos a saber **SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliado(a) en Cali, identificada(o) con la cédula de ciudadanía **98.662.771** expedida en Envigado, quien obra en calidad de Apoderado General conforme al poder otorgado mediante escritura pública N° **0035** del **12 de ENERO del 2023** suscrita en la **Notaria 21** del circulo de Bogotá y, por lo tanto en representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, comercial, anónima, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, constituida por medio de la Escritura Publica número 2594 otorgada el día 12 del mes de mayo de 1992 en la Notaria 4ª. De la ciudad de Manizales, quién en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte; y de la otra la(s) persona(s) que se relacionan en el Numeral segundo (2) del CUADRO RESUMEN, obrando en nombre (s) propio (s), quien (s) en adelante se denominará (n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y por otra parte las personas relacionadas en el Cuadro de Resumen Numeral 2 A, también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominara(n) **EL AVALISTA Y/O CODEUDOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, que se consigna en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha tres (03) de marzo de dos mil veinte (2020), la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 92778,** por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA.**

SEGUNDA. Que mediante documento privado suscrito el veintitrés (23) de junio de dos mil veintiuno (2021), **LAS PARTES** suscribieron **OTROSÍ No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA** , en virtud del cual se facultó al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibir el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número **100-238412** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales en lugar del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-10577** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

TERCERA. Que, mediante documento privado del veintitrés (23) de septiembre del dos mil veintidós (2022), se suscribió el **OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 92778,** registrándose con el **No. 2-1 109922**, en el adelante **CONTRATO DE FIDUCIA** celebrado entre **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A y FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, con el fin de permitir el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado **MIRADOR DE LOS ALCAZARES**, cuyo objetivo es el siguiente:

*"**4.1. FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:*

A. *En los términos del presente Contrato, administrar los **INMUEBLES**, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** de vivienda de interés prioritario (VIP) de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.*
B. *Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:*
   i. *De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de dominio privado, así como los subsidios, y cualquier otro recurso que se genere en razón a la negociación de la unidad de dominio privado. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*
   ii. *De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*
   iii. *De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.*
   iv. *De los desembolsos de los subsidios de vivienda que a los **COMPRADORES** les otorguen las cajas de compensación familiar*
   v. *De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.*
C. *Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.*
D. *Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaran con el respectivo **FINANCIADOR**.*
E. *Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO** dentro de los tres (3) días siguientes a que reciba la instrucción, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo*
F. *Entregar al **BENEFICIARIO** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*

(...)".

CUARTA. Que mediante Escritura Pública número **mil quinientos quince (1.515)** otorgada el **nueve (09) de marzo de dos mil veinte (2020)** ante la Notaria **Segunda (02)** del Círculo Notarial de la ciudad de **Manizales**, fue transferido al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-216394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

QUINTA. Que mediante Escritura Pública número **nueve mil doscientos cincuenta y siete (9.257)** otorgada el **veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)** ante la Notaría **Segunda (02)** del Círculo Notarial de la **ciudad de Manizales**, fue transferido al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-238412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Igualmente, mediante esta misma escritura pública fueron englobados los inmuebles **100-216394 y 100-238412**, resultando el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **100-244705** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales.

SEXTA: Que mediante documento privado de fecha quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022), se suscribió **OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MENRCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 109922**, por el cual, se incluyeron cuatro (4) locales comerciales a la descripción del **PROYECTO.**

SEPTIMA. Que mediante Escritura Pública número **mil ciento noventa y uno (1.191)** otorgada el **siete (07) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)** ante la Notaría **Segunda (02)** del Círculo Notarial de la ciudad de **Manizales**, se constituye el desarrollo del proyecto **CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES** en el folio útil identificado con número de matrícula inmobiliaria número **100-256825** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales, cuyo actual propietario es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA.**

OCTAVA. Advierte la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S. A.**, y así lo **ACEPTA Y DECLARA** la parte **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** que previamente a la suscripción de este contrato han discutido íntegramente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** que esta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que la **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** haya(n) sido obligada(s) a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

PARÁGRAFO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA BOGOTÁ 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 **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S,** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a la **PROMITENTE VENDEDORA** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto **COJUNTO CERRRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES** 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) COMPRADOR (ES) declaran conocer el contrato de fiducia mercantil celebrado el veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintidós (2022) entre constructora las GALIAS S.A.S y Fiduciaria Bogotá S.A en el cual se realizó la **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA,** en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA.**

PARAGRAFO TERCERO: La presente promesa es suscrita directamente por la **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de **PATRIMONIO AUTONOMO. El FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en Los Proyectos, de las cuales deberá remitir relación a la **FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de la **FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el **FIDEICOMITENTE** y deben incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE.**

PARAGRAFO CUARTO: Mediante el contrato de fiducia mercantil del **PROYECTO COJUNTO CERRRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES,** de común acuerdo entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** y **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** se establece un tiempo de duración para el periodo de construcción de 24 meses a partir de la firma del mismo.

NOVENA. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato deberá interpretarse en primera medida por la intención de las partes, y por los siguientes literales:

1. Los plazos en días establecidos en este Contrato y sus Anexos, se entienden como días hábiles, salvo que de manera expresa se indique que se trata de días calendario.
2. Cuando el vencimiento de un plazo corresponda a un día no hábil, el vencimiento del plazo se traslada al día hábil siguiente. Entiéndase para estos efectos, como días hábiles, de lunes a viernes, siempre y cuando no sean festivos.

3. Los términos o denominaciones que se encuentren en singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que se encuentren en género femenino, también se aplicarán en genero masculino y viceversa, cuando el contexto lo requiera.

CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES.- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa real y efectiva a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercen sobre los siguientes bienes: **DESCRITOS EN EL CUADRO RESUMEN Numeral 3**, que hace parte del **CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES** que en adelante se denominará **EL PROYECTO.**

Los linderos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se encuentra(n) contenido(s) en el ANEXO 1, el cual forma parte integral de este Contrato, no obstante, las cabidas mencionadas se dan como cuerpo cierto. El(los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente hace(n) parte del PROYECTO, situado en la ciudad de **Manizales**. El PROYECTO cuya construcción se adelanta sobre un globo de terreno alinderado como aparece en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal si lo hubiere o en la escritura pública de compraventa.

CLAUSULA SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICION. - EL PROYECTO, lo ha venido construyendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** con sus propias expensas, sobre un lote de terreno de propiedad del **FIDEICOMISO**, en virtud de la transferencia a título de **FIDUCIA MERCANTIL** acto que se celebró mediante escritura pública numero **nueve mil doscientos cincuenta y siete (9.257)** otorgada el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) ante la Notaria **segunda (02)** del Círculo Notarial de la ciudad de **Manizales**, sobre el folio de Matricula Inmobiliaria **No 100-238412** y mediante escritura pública número **Mil quinientos quince (1.515)** otorgada el **nueve (09)** de marzo de dos mil veinte (2020) ante la Notaría **Segunda (02)** del Círculo Notarial de la ciudad de **Manizales** se celebro **transferencia a título de FIDUCIA MERCANTIL sobre el folio de Matricula Inmobiliaria No 100-216394 a favor del FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** escrituras que se encuentran debidamente registradas en la oficina de instrumentos públicos de Manizales. Mediante la escritura numero **nueve mil doscientos cincuenta y siete (9.257)** otorgada el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) ante la Notaria **segunda (02)** del círculo Notarial de la ciudad de **Manizales** se efectúa englobe de las matrículas inmobiliarias **No. 100-238412 y No. 100-216394**, acto mediante el cual da origen al **LOTE** identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. **100-244705** y, se desengloba mediante escritura pública número **mil ciento noventa y uno (1.191)** otorgada el **siete (07) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)** ante la Notaría **Segunda (02)** del Círculo Notarial de la ciudad de **Manizales**, resultando el folio útil identificado con número de matrícula inmobiliaria número **100-256825** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales sobre el cual se desarrollará el **CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES.**

CLAUSULA TERCERA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. - Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

a) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en la Licencia de Construcción y/o Urbanismo expedida por el curador urbano Nro. 1, **según licencia de construcción 22-1-0284-LC** de fecha **ejecutoriada** 01 de Septiembre de 2022 de la Ciudad de **Manizales,** planos que han estado a su disposición y los **cuales** servirán de base para la identificación exacta de los bienes a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.
b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el **ANEXO No. 2 a LA PROMESA DE COMPRAVENTA,** el cual contiene el listado de especificaciones de construcción del inmueble respectivo y que forma parte integral de esta Promesa de Compraventa. Este listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar.
c) En el caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se le entregara** un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados. Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la negociación y por lo tanto, no podrá ser exigidos a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**
d) Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos se ajustan en lo posible a lo que será el proyecto construido, salvo las modificaciones que deban introducirse en el proceso constructivo para optimizar el proyecto. Las modificaciones sustanciales serán incorporadas en la página web www.galias.com.co de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S. A.** Para todos los efectos legales serán válidos los planos de modificación aprobados en la Licencia de Urbanismo y/o Construcción. En caso de realizar una reforma o posventa por parte de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construcción dadas a conocer y expresamente aceptadas por cada comprador. **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** podrá cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los del inmueble modelo, cuando condiciones técnicas así lo aconsejen o cuando algunos acabados hayan salido del mercado, sin permitirse desmejorar la calidad del producto ofrecido.
e) Los inmuebles se venden como cuerpos ciertos y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** son lo más aproximadas posibles pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra.
f) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** manifiestan que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **LA PROMITENTE VENDEDORA** ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el PROYECTO, las cuales constan en el documento que se anexa, así como las características

generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del PROYECTO de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las caracteristicas, las cuales han sido presentadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el inmueble modelo en caso de existir, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

g) **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que conocen y aceptan que las etapas de construcción del proyecto, diferentes a la adquirida por EL (LA) (LOS) **PROMITENTE(S) COMRPADOR(ES),** pueden variar en cuanto tipo de producto, urbanismo, perquesderos, zonas comunes totales, coeficiente y especificaciones de construcción. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se les ha explicado** mostrado y ha aceptado, que existe una posibilidad de que se construyan apartamentos diferentes a VIP con perqueadero privado, con diseño diferente de los inmuebles que se están negociando actualmente, en cuanto áreas y acabados, así mismo el número de inmuebles totales puede variar como resultado del cambio de producto.

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los PROMITENTES COMPRADORES 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 BOGOTÁ S.A.,** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los **COMPRADORES**, información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO**, 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 BOGOTÁ S.A.**, por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializedor, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO TERCERO. LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato se incluye un par telefónico, pero no línea telefónica, ni aparato telefónico.

PARÁGRAFO CUARTO: Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** llegare(n) a contratar obras adicionales, el costo de estas obras deberán ser canceladas por anticipado y sobre los materiales que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suministre(n), **LA PROMITENTE VENDEDORA** no da ninguna garantía, y en caso de tener que efectuar alguna reparación que llegase a comprometer estos materiales, los materiales para las reparaciones deberán ser suministrados nuevamente por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** Y si se terminase este contrato por cualquiera de los motivos descritos en la **CLÁUSULA CUARTA**, el costo adicional de estas obras adicionales que ya han sido ejecutadas parcial o totalmente, no será reintegrado. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrá(n) retirar los materiales que no se hayan utilizado y desprender las mejoras efectuadas, siempre y cuando que ello se haga sin detrimento del inmueble.

CLAUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio de los inmuebles descritos en la cláusula primera es la suma indicada en el Numeral Cuarto (4) del CUADRO RESUMEN, cuadro éste que, firmado por ambas partes, se considera parte integral del presente contrato de Promesa de Compraventa, la cual será cancelada por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** en la forma indicada en el Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

a) Si la cuota inicial del precio del inmueble fuere cancelada con recursos propios y subsidio familiar **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberán depositar la totalidad de la cuota inicial en la cuenta indicada en el parágrafo octavo de esta cláusula, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, ahorro programado y/o cuenta AFC, caso en el cual se deberán depositar en la cuenta según instrucción de giro entregada por el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** .

b) Permitir que **LA PROMITENTE VENDEDORA** consulte en forma permanente el Estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado y/o cuenta AFC.

c) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se compromete a inmovilizar la cuenta de ahorro programado en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa y presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presente promesa, la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.

d) Tramitar correctamente y en el tiempo estipulado, el(los) anexo(s) que para efectos del cobro del Ahorro Programado le será entregado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**

e) No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generara intereses de mora a cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** con ocasión de tales retiros.

f) Si transcurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, no ha sido aprobado el subsidio **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. El **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.

g) Si la vigencia de la carta de aprobación del subsidio familiar de vivienda es anterior a la fecha de la escrituración y entrega indicada en la Cláusula Novena de la Promesa de Compraventa, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se comprometen a presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA, un (1) mes antes del vencimiento de la carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, copia de la resolución o carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO donde conste prórroga del subsidio familiar de vivienda. Este plazo aplica también para el caso en que se adelante la escritura de compraventa.

Si la cuota inicial fuere cancelada con el producto de cesantías y/o cuenta AFC, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se obligan a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías y/o cuenta AFC a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de la firma de la escritura de compraventa lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono a la cuenta que el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** le(s) indique para tales efectos.
3. Si se incluyere en la forma de pago recursos provenientes de cesantías del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se obliga a entregar al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA**, en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores al recibido de la promesa de compraventa firmada por las partes, los siguientes documentos:

    - Certificación bancaria vigente
    - Formulario de solicitud de las cesantías original debidamente firmado y diligenciado
    - Carta original de su empleador autorizando el desembolso de las cesantías

PARAGRAFO PRIMERO: En virtud del presente documento, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a LA ENTIDAD FINANCIERA en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA,** las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas en el Literal a2), Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN, una vez sea comunicada la asignación del subsidio familiar de vivienda. Igualmente **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto derivado directamente del a celebración y ejecución de este contrato, tenga(n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a favor del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA.** Así mismo en caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** destine(n) sus cesantías y/o cuenta AFC para pagar parte del precio del inmueble indicadas en el Literal a1) y el Literal a3) respectivamente del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR para que proceda a desembolsar en la cuenta directa del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, una vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los siguientes eventos:

a) Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya constituido las garantías a que hace referencia el decreto único reglamentario 1077 de 2015.
b) Que el subsidio y el crédito mencionados en los Literales b) y c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN hayan sido aprobados.

Para el desembolso del subsidio de vivienda, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la correspondiente autorización para el retiro del subsidio junto con sus rendimientos. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** generaran intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta la misma no sea solucionada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

PARAGRAFO TERCERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autorizan expresa e irrevocablemente a la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) sumas correspondiente(s) a(los) créditos sea(n) entregada(s) directamente al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA.**

PARAGRAFO CUARTO: A) La suma indicada en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN será pagada con el producto de un subsidio de vivienda desembolsado una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. De acuerdo al Decreto nacional 1077 de 2015

B) Los Beneficiarios del subsidio familiar de vivienda descritos en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN tienen la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Además, si se comprueba que se presentaron documentos o información falsos con el objeto de que les fuera adjudicado el subsidio familiar de vivienda, serán sujetos a las sanciones de ley, y podrá verse abocado a investigaciones penales por el delito de fraude de subvenciones o el que corresponda según el ente investigador.

C) **OBLIGACIÓN ESPECIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR Y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES**

COMPRADORES declaran, que al otorgar la Escritura de Compraventa del inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente contrato, ésta se hará a nombre del Beneficiario jefe de hogar o de alguno de los miembros que figuren en la Carta de Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, se hará constar los miembros integrantes del hogar beneficiario, sin incluir personas que no pertenezcan al mismo y en ella se dejará constancia de los puntos que describe el capítulo de escrituración citados en la Carta de Asignación del día que se encuentra relacionado en el Numeral 5, Literal b del Cuadro Resumen, remitido por LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR al Beneficiario la cual se protocolizará con la escritura.

D) **SANCIONES: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** estará sometido a las sanciones tanto administrativas como penales señalados en la Ley.

E) **RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO:** En caso de que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda no adquiera o construya la solución dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta, deberá restituirse, a la entidad otorgante. Si el valor del Subsidio ya se hubiese entregado al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** para los efectos de la Adquisición o si ya se ha aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista en el Decreto Nacional 1077 de 2015

F) **ELEGIBILIDAD DEL PROYECTO:** De acuerdo al decreto nacional 1077 de 2015 art 2.1.1.1.1.1.2 La elegibilidad del proyecto para aplicar subsidios, se tendrá en cuenta que "Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas."

G) Mientras se adelanta la tramitación del subsidio de vivienda (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de la PROMITENTE VENDEDORA, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del subsidio, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARAGRAFO QUINTO: Dentro de los treinta (30) días siguientes a la aprobación del subsidio, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio. A partir del vencimiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR no cancele el Subsidio por razones imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, este deberá asumir el pago del mismo, en un término no mayor de quince (15) días desde la fecha en que la respectiva ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR así lo informe, para lo cual el presente contrato constituye un título ejecutivo.

PARAGRAFO SEXTO: En el evento que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO restrinja o cierre las postulaciones al subsidio familiar de vivienda y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no pueda(n) acceder a dicho subsidio en la fecha pactada en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA**, restituirá los dineros entregados por (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** sin deducciones y sin reconocimiento de intereses, salvo lo correspondiente a los impuestos, retenciones o gravámenes a las transacciones.

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la documentación requerida por la caja de compensación o la entidad encargada de otorgar el subsidio o subvención para **POSTULARSE** al subsidio de vivienda en la fecha establecida en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN **(Este no aplica para subsidios ya aprobados).**

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S; en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prorroga al subsidio de vivienda, descrito en el literal b) del NUMERAL quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN (Este no aplica para subsidios vigentes a la fecha de entrega del inmueble pactada en el numeral séptimo (7) del CUADRO DE RESUMEN.

PARAGRAFO SEPTIMO: Sobre la suma descrita en el Literal c) del numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a partir de los treinta (30) días calendario fecha de radicación de los documentos y/o de la escritura debidamente registrada ante LA ENTIDAD CREDITICIA para el correspondiente desembolso; intereses Anticipados liquidados a la tasa máxima legal permitida, hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o desembolsado por **LA ENTIDAD CREDITICIA.**

PARAGRAFO OCTAVO: EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a entregar las sumas de dinero en monto y fechas señalados en el CUADRO DEL RESUMEN NUMERALES QUINTO (5) y DECIMO (10) de este Contrato, mediante consignaciones efectuadas en la **FIDUCUENTA** de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** identificado con **NIT 830.055.897-7 CON LA TARJETA DE RECAUDO ASIGNADA PARA CADA INMUEBLE,** obligándose éste a remitir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en sus oficinas correspondientes máximo tres (3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota, el **ORIGINAL** del Comprobante de Consignación, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; Número de la cuota que cancele e Identificación del inmueble. **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo registrará el ingreso de los valores entregados por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** cuando este entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo, la misma remisión y en las mismas condiciones del comprobante de la transacción, se deberá hacer, en caso de pago por transferencia

Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas

imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, como por ejemplo por fondos insuficientes, mal elaborado el cheque, etc., 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 legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** aceptará pagos en EFECTIVO por parte de EL **(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** El personal de la Constructora tanto en Sala de Ventas como en Oficinas Administrativas, solo está autorizado para recibir , en efectivo, las sumas de dinero que corresponden al valor de la consulta ante las bases de datos de los operadores de información financiera **(DATA CREDITO Y CIFIN).**

En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptará pagos por parte de **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES),** poniendo de presente que cualquier pago que se realice al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. En todo caso, el promitente comprador declara que, en el evento en que realice pagos al **FIDEICOMITENTE** o a un tercero diferente al **FIDEICOMISO**, exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por los recursos que entreguen directamente al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** y se abstendrán de presentar cualquier tipo de reclamación o queja ante **FIDUCIARIA BOGOTÀ S.A.** por la destinación que de estos recursos realice **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

En caso de retardo en el pago de cualquier suma LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. No obstante, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, En todo caso, los pagos que se reciban, se abonarán en primera medida a los intereses, de haberse causado, luego a las obligaciones en mora y por último, de quedar saldo a la siguiente cuota u obligación próxima a vencerse.

PARÁGRAFO NOVENO: En el evento en que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** comprometen cesantías y/o cuenta AFC como parte de pago de los inmuebles, se comprometen a cancelar a la PROMITENTE VENDEDORA intereses anticipados liquidados a la tasa legal vigente sobre el valor de las cesantías y/o cuenta AFC, a partir de la fecha comprometida para el desembolso hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado por parte de la entidad otorgante de estas.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El precio de la vivienda de Interés Social (VIS) o de la vivienda de interés prioritario (VIP), en caso que aplique, tiene un valor máximo estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes de acuerdo a ley 388 de 1997 o de la norma que la modifique o sustituya. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá proyectar el incremento del salario mínimo mensual legal vigente de acuerdo a la fecha programada de escrituración; en todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** expresa que el riesgo (diferencia) de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, lo asume **LA PROMITENTE VENDEDORA** de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, vigentes a la fecha de escrituración; es decir, en caso que las proyecciones del salario mínimo, o variaciones del tope de la vivienda de interés, no se den y el valor total del tope de la vivienda de interés propietario vigente para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar al tope de la vivienda de interés prioritario vigente a la fecha de escrituración. Lo anterior por cuanto el precio de venta del inmueble se realiza en salarios mínimos mensuales legales vigentes y al tope del tipo de vivienda (VIS o VIP) según lo determine la norma para el momento de escrituración

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO: Teniendo en cuenta que el precio de venta del inmueble es determinable, por estar atado a un indicador variable que cambie cada año según lo decretado por el gobierno nacional (salarios mínimos mensuales legales vigentes), es decir, el precio está en función de la variación del salario mínimo mensual legal vigente, razón por la cual el precio se actualizará cada cambio de año en la misma proporción en que cambie el salario mínimo mensual legal vigente. En consecuencia, la forma de pago estipulada en este contrato se actualizará cada cambio de año, recalculando las cuotas de acuerdo con el citado indicador. Esta variación puede ser positiva o negativa, es decir, que puede existir un saldo a favor del cliente o en contra, teniendo en cuenta que la Constructora proyecta el salario mínimo mensual legal vigente para cada cambio de año hasta la fecha de escrituración. Por lo tanto, manifiesto con la firma del presente contrato que he leído, comprendido y aceptado la cartilla explicativa de la venta y el plan de pagos anexo al presente contrato y lo he entendido.

LA CARTILLA EXPLICATIVA DE LA VENTA EN SALARIO EN MÍNIMOS PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE PAGOS ha sido previamente entregada al cliente en físico y se encuentra disponible en: https://portalclientes.galias.com.co/.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Las partes manifiestan bajo la gravedad de juramento que el precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del Proyecto , es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se haya convenido un valor diferente al que se señala en la presente Promesa así como en la correspondiente escritura de compraventa; precio que corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; que además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de lo que señalará en la correspondiente escritura pública de transferencia con los compradores.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a abstenerse de entregar los recursos de que trata el presente contrato directamente al **FIDEICOMITENTE,** en atención a que deben ser entregados a la **FIDUCIARIA** conforme al mecanismo de recaudo establecido en el presente contrato. Se deja constancia que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** será responsable por las sumas de dinero que sean entregadas directamente al **FIDEICOMITENTE.**

CLAUSULA QUINTA: Para pagar la suma descrita en el Literal c) del NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR** entregará(n) la Solicitud de Crédito debidamente diligenciada en el formulario que LA ENTIDAD CREDITICIA tiene para ello a **LA PROMITENTE VENDEDORA** acompañada de todos los documentos solicitados en este formato. Dicha solicitud con los documentos se debe entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar en la fecha señalada en la NUMERAL Quinto (5) literal c) del Cuadro Resumen. En caso de que la documentación esté incompleta, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá negarse a recibir el formulario y los documentos incompletos, en este caso **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR** están en la obligación de entregar los documentos completos a la **PROMITENTE VENDEDORA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** solicitarán un crédito ante la **ENTIDAD CREDITICIA**, a través de **LA PROMITENTE VENDEDORA** por la suma descrita y valor descritos en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA.** Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo, o presenta(n) moras diferentes a las informadas en los reportes de las bases de datos de los operadores de información financiera **(DATACREDITO-CIFIN)** en las fechas descritas en el numeral 13 del cuadro resumen, consultas debidamente autorizadas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR,** se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, pudiendo así **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal estipulada en la cláusula DÉCIMA TERCERA de este contrato.

Las moras que presente **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O AVAL Y/O CODEUDOR** a la fecha de la separación según el reporte de las Centrales de Riesgo, deberán quedar a PAZ Y SALVO durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. Transcurrido el plazo sin que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá cobrar a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** intereses a la máxima tasa legalmente establecida mensual sobre la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal a la que se ha hecho referencia

PARAGRAFO PRIMERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR declaran conocer todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que si éste negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso o omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

PARAGRAFO SEGUNDO: Mientras se adelanta la tramitación del Crédito Hipotecario, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL** Y/O CODEUDOR se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del Crédito Hipotecario, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, **LA ENTIDAD CREDITICIA** le manifiesta por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** que no le(s) otorga(n) el crédito o que se los otorga parcialmente y éste(os) no allega(n) en un plazo adicional de DIEZ (10) días calendario contados a partir de la fecha de notificación de **LA ENTIDAD CREDITICIA** en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima Tercera de este contrato, salvo que la causal de la negativa o de la disminución del crédito se atribuible a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** caso en el cual si habrá lugar a penalidad por incumplimiento del presente contrato. En caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** se encuentra(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y se hará efectiva la cláusula penal, **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los diez (10) días hábiles y sin intereses de ninguna clase, descontando los impuestos o gravámenes correspondientes las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, en caso de que no se genere el incumplimiento mencionado; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, éste(os) deberá(n) restituirlos dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Sin embargo, si **LA ENTIDAD CREDITICIA** desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato notificándolo así al **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** y hacer efectiva la cláusula penal, de que trata la cláusula décima tercera de este contrato

PARÁGRAFO CUARTO: Después de que LA ENTIDAD CREDITICIA notifique por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR** deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por LA ENTIDAD CREDITICIA para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, cuando ésta lo indique bien sea telefónicamente o por escrito los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario

después de solicitados. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR** no cumpliere(n) con lo aquí estipulado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o terminar inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal de que trata la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa

PARÁGRAFO QUINTO: Si Pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a LA ENTIDAD CREDITICIA; el desembolso no se ha efectuado por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR , LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SEXTO: Si pasados ciento treinta y cinco (135) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de crédito sin que el desembolso se haya efectuado por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR, LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal c) NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos que efectúen **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán a las cuotas u obligaciones pendientes en el presente contrato, y si existiere un saldo, luego de esta operación, se abonara a la obligación más próxima por vencerse.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR tendrán un plazo de Cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR para presentar dicha documentación ante la ENTIDAD CREDITICIA. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y se hará efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO NOVENO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y/O AVAL Y/O CODEUDOR se compromete con **LA PROMITENTE VENDEDORA** a cumplir con los compromisos señalados en el numeral 11 en el cuadro de resumen. En caso de incumplimiento de estos compromisos por parte **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y/O AVAL Y/O CODEUDOR** se dará por terminado el contrato, sin necesidad de acudir a la autoridad judicial y dando aplicación a la cláusula penal.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación o verificación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica; **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá enviar comunicado escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR** informando al respecto; y concediendo el plazo de 20 días calendario para que el **PROMITENTE COMPRADOR** realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará al **PROMITENTE COMPRADOR** carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la **cláusula décima tercera** de este contrato, LA **PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, salvo el descuento de impuesto o gravámenes legales.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR declaran conocer todas las condiciones para el acceso, la vigencia y las causales de terminación de la cobertura de la tasa de interés FRECH otorgadas por el Gobierno Nacional para la financiación de vivienda nueva a través de créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional, de que tratan el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, el Decreto 1077 de 2015 y las demás normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, en particular que se le ha informado y así lo ha aceptado, que el BENEFICIO ESTÁ SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS DE COBERTURA PARA LOS CRÉDITOS AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO y a la aprobación de los mismos por el Banco de la Republica con cargo al FRECH, de tal manera que si al momento del desembolso programado del crédito hipotecario relacionado en el Literal c) Numeral Quinto (5), no existe la disponibilidad de los recursos para dicha cobertura, EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR conocen y aceptan que dicho crédito se desembolsará sin acceso a la cobertura del FRECH, por lo anterior con carta adjunta a la promesa de compraventa ha firmado autorizando el desembolso del crédito sin la cobertura del FRECH, carta que solo se aplicará si al momento de solicitar el desembolso del crédito, no existe la disponibilidad de los recursos por parte del Gobierno Nacional.

CLÁUSULA SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. - LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles objeto de esta promesa son de propiedad del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** quien los transferirá libres de todo gravamen y limitación al dominio con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal o los que señale obligatoriamente la ley.

PARAGRAFO PRIMERO: Sobre el inmueble en mayor extensión se podrá constituir una hipoteca abierta para garantizar el crédito otorgado para desarrollo del proyecto, gravamen que el LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a cancelar antes o en la misma escritura en que se realice la transferencia del inmueble a EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que prometen vender y del predio de mayor extensión, por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de la Ley, y que estará este trámite en cabeza de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.

CLAUSULA SEPTIMA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL PROYECTO del cual hacen parte los inmuebles objeto de esta promesa se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 del 2001. En el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos de administración, etc., todo lo cual aceptan desde ahora **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.** (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, usos, destinaciones y demás que requiera, sin afectar directamente el área de la unidad privada, cuando las necesidades o el desarrollo del Proyecto, así lo aconsejen.

CLAUSULA OCTAVA: DESTINACION.- El bien prometido en venta materia de este contrato se destinarán exclusivamente a vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por el adquiriente o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA MATERIAL. - La entrega material del bien prometido en venta se efectuará en la fecha indicada en el Numeral Séptimo (7) del CUADRO RESUMEN, no obstante, al señalamiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá de un plazo adicional de ciento ochenta (180) días calendario más para efectuar dicha entrega, cuando por causas que no le sean imputables, la entrega no pueda realizarse en la fecha inicialmente convenida. Este plazo podría darse en el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo requiera para efectos de asegurar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en perfectas condiciones, se considera que todo lo relacionado con los servicios públicos, no es imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dado que esta labor requiere la interrelación con la Alcaldía del municipio y/o las empresas de servicios públicos domiciliarios, prestadoras de los diferentes servicios, tanto para la aprobación de diseños, interventoría y recibo de toda la infraestructura, y que la conexión de dichos servicios depende de todas estas labores, en este plazo no habrá incumplimiento, ni derecho a reconocimiento de ningún interés. Si vencido el plazo adicional ella no se hubiere hecho (la entrega), deberán reconocer durante los seis (6) meses siguientes una suma equivalente al CERO COMA SEIS POR CIENTO (0.6%) del valor entregado por el cliente, que se pagará en forma proporcional al tiempo transcurrido entre la fecha prometida para la entrega del inmueble más los ciento ochenta (180) días adicionales previstos en esta Cláusula y la fecha real de la entrega del inmueble, lo anterior no aplica en los eventos que no se realice la entrega por falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, Pasado el sexto mes de estarse reconociendo la suma de intereses, se entiende que hay incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrán aplicar contra ésta lo previsto en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de este contrato, salvo los eventos como falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza y eventos como: huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales de esta ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado , gas, pandemias, epidemias, paros o manifestaciones que afecten la actividad, etc. sin que medie culpa o negligencia por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Una vez los inmuebles prometidos en venta estén terminados y listos para su entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo harán saber por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se les entregará bajo recibo personal o se les enviará por correo certificado o correo electrónico. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **LA PROMITENTE VENDEDORA** de acuerdo al manual del propietario que se entrega con el apartamento y que hace parte del presente contrato, en dicha acta se indicará el plazo en que se compromete a corregirlas, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** por cualquier concepto o las expensas, gastos, impuestos y servicios públicos, que se causen a partir de este día. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerdan con este contrato y corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no se presentaren a recibir los bienes, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a disposición de éstos, en las oficinas de **LA PROMETIENTE VENDEDORA.** En el caso de incumplimiento en el recibo del inmueble por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, si este demostrare fuerza mayor o caso fortuito debidamente alegado, probado y aceptado por **LA PROMITENTE VENDEDORA,** este le comunicara la nueva fecha de entrega del inmueble; en el caso de que para **LA PROMETIENTE VENDEDORA,** las razones alegadas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no sean aceptadas por **LA PROMETIENTE VENDEDORA, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá acreditar fehacientemente el caso fortuito o la fuerza mayor, y, mientras esto ocurre, el inmueble se dará por recibido por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.** Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo por las partes, que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre

ellas hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termino o resuelva.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al momento de la entrega material y para documentar la obligación de pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y de los intereses estipulados la CLÁUSULA CUARTA de este contrató, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suscribirán en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** un pagaré a la vista, que será cancelado en la fecha en que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** paguen dicha suma al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** bien sea en dinero o mediante el desembolso. Si se presenta el evento previsto en el PARÁGRAFO SÉPTIMO de LA CLÁUSULA CUARTA, este pagaré servirá para exigir ejecutivamente el pago de dicha suma.

PARAGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA CUARTA de esta promesa o si LA ENTIDAD CREDITICIA no ha aprobado y desembolsado el crédito para cancelar la suma indicada en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas Natural Y Teléfono, salvo negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto Y Alcantarillado en el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. No obstante, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declaran que conocen y aceptan que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales provistos por las Constructora. La instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico corren por cuenta de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. LA PROMITENTE VENDEDORA** hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: Se hace constar que EL PROYECTO cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** los costos de la instalación del medidor y del calentador.

PARÁGRAFO QUINTO: Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía CODENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ya que a partir del 1 de Enero de 2.008 se realizara el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causara en la primera factura que reciba el propietario de la vivienda, una vez e servicio de energía sea efectivamente instalado. Según ley 142 y 143 de 1994.

PARÁGRAFO SEXTO: TRÁMITE DE POSVENTAS. Toda posventa deberá presentarse a través del canal que disponga la **PROMITENTE VENDEDORA**, y especialmente mientras no exista una falla o cambio a través del módulo o página web de la **PROMITENTE VENDEDORA**, es decir, a través de las siguiente página web: www.galias.com.co, en el módulo de posventas, una vez recibida la posventa, se evaluarán los términos de la garantía pactados en el manual del propietario y del administrador, así como la legitimación, es decir, que el peticionario sea el propietario o un autorizado o delegado del mismo, junto con su prueba, y posteriormente, si se encuentra pertinente al examinarse lo anterior, se realizará una visita al inmueble, para lo cual se informará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la fecha de visita la cual se realizará en horario de 7:00 A.M. a 5:00 P.M., excepcionalmente se podrá, por la urgencia o magnitud, fijar en otro horario. A dicha visita se compromete **EL PROMITENTE COMPRADOR** a asistir directamente o dejando un autorizado, por escrito, y a permitir el ingreso para inspeccionar, así como a firmar el acta de visita, en caso de no firmar solo con la manifestación del **PROMITENTE VENDEDOR** o sus delegados, de haber visitado y registrar en el acta de visita la negativa de firma o de no permitirse el ingreso, se entenderá que cumplió con la visita y se dará por desistida la posventa. Si por alguna razón no puede asistir el día programado **EL PROMITENTE COMPRADOR**, deberá presentar a través de la página web en el módulo de posventas otra petición informando de la cancelación, previamente a la fecha de visita, y se procederá a citar nuevamente, si en esta segunda oportunidad no se presenta **EL PROMITENTE COMPRADOR** o su delegado debidamente autorizado, se entenderá por desistida la posventa.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: ENTREGA DEL INMUEBLE: Al momento de la entrega el **PROMITENTE COMPRADOR** No podrán abstenerse de recibir el inmueble, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles. En caso de no estar de acuerdo con los acabados o con los materiales y elementos o el estado del inmueble o las áreas comunes, deberá dejar constancia en el acta de entrega, para proceder a tramitar la correspondiente posventa. Por tanto, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** se abstiene(n) de recibir la **UNIDAD INMOBILIARIA** ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave del **INMUEBLE** quedará a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en igual sentido ocurrirá cuando citado para la entrega, el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presenta, salvo que previamente justifique su inasistencia, para lo cual se procederá a citar por una segunda vez y si no se logra se dará por entregado en la forma antes prevista, suscribiéndose el acta de entrega con fundamento en la presente cláusula solamente por el**(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el día señalado en la citación para la entrega, la que será plena prueba de la entrega, de acuerdo a lo acordado por las partes en la presente cláusula, por lo que para efectos de garantía y temas de vigilancia de enajenadores que realizan los municipios a los constructores esta acta será la constancia de entrega con la sola firma del **PROMITENTE COMPRADOR**. En igual sentido se aplicará para las zonas comunes esenciales el presente procedimiento de entrega, que se entiende dada por entregada la respectiva área común no esencial, ya que las áreas comunes esenciales se entienden entregadas con la primera unidad privada

CLÁUSULA DÉCIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el Numeral Sexto (6) del **CUADRO RESUMEN**. Para el otorgamiento de la escritura cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz y salvos y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no están a paz y salvo con ella por todo concepto, por el no otorgamiento de la Escritura por no estar a paz y salvo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial (condición resolutoria expresa).

En caso de incumplimiento a la obligación de asistir en la fecha y hora pactadas para la firma de la escritura, no servirá como excusa la falta de conocimiento de la fecha de la carta de aprobación del crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de Compraventa LA ENTIDAD CREDITICIA aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de LA ENTIDAD CREDITICIA el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses, salvo los impuestos o gravámenes a los movimientos financieros vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la firma de la escritura **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR** deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA**, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar. Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya expedido PAZ **Y SALVO** en donde consta que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha (n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el Numeral Quinto (5) y Numeral Décimo (10) del Cuadro Resumen

PARAGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** para el otorgamiento de la escritura pública no comparece junto con su cónyuge o compañero (a) permanente, por el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato considerando que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la Cláusula DECIMA TERCERA del presente contrato, en caso de que aplique.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: IMPUESTOS.- Las partes acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de tal manera que LA PROMITENTE VENDEDORA cancela desde enero hasta la firma de la escritura entregándolo a PAZ Y SALVO a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, tal como lo obliga la Ley y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente. No obstante las partes manifiestan conocer el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, las contribuciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta la edificación, a partir de la fecha de esta promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a radicar todos los documentos necesarios para que la Entidad encargada realice el respectivo desenglobe de la vivienda objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa, dicho trámite de radicación de documentos será gestionado directamente por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. , sin que los tiempos que tome la entidad sean responsabilidad de la Constructora, no obstante, se entenderá cumplida esta obligación con la radicación de la escritura de constitución o adición de la propiedad horizontal, teniendo en cuenta la integración catastro registro que señala la ley 1579 de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. - (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran expresamente que, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, entiéndase también cuando se da por entregado del parágrafo séptimo de la cláusula novena, se comprometen a pagar las cuotas de administración, las cuotas extraordinarias del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometidos, de acuerdo con el Reglamento de propiedad horizontal. (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL).

PARÁGRAFO: A partir de la fecha de entrega material o del día en el cual se entienden entregados los inmuebles de acuerdo con la CLÁUSULA NOVENA, será de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** el pago de servicios Públicos tales como: energía teléfono, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL.- El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de una suma equivalente al Quince por Ciento (15%) del precio total estipulado en al Numeral Cuarto (4) del CUADRO DE RESUMEN, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en

mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** o demostrarse el cumplimiento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso que las sumas derivadas del presente contrato fueran administradas por una sociedad FIDUCIARIA, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan al **PROMITENTE VENDEDOR**, para en caso de incumplimiento instruya al fideicomiso con el fin de que de aplicación a la presente cláusula.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: RESOLUCION DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Se acudirá a la JUSTICIA ORDINARIA para la resolución de las diferencias	SI	NO
Se acudirá a TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO para la resolución de las diferencias	SI	NO

Declaro que hemos discutido esta Cláusula y que se conoce que el Tribunal de Arbitramento puede generar los costos de los Árbitros y del Centro Arbitral entre otros, que se deben asumir entre las partes, así como entendemos que es un tribunal arbitral y hemos indagado y realizado todas las preguntas que nos surgieron sobre esta forma de justicia, previamente la firma del presente contrato, no obstante, esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada, lo anterior, en caso que se haya seleccionado justicia arbitral para constancia se firma.

_____

FIRMA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

En caso de haber decidido por la **JUSTICIA ORDINARIA**, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido por el **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO** se tomará lo siguiente:

CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre cualquiera de las personas que firman el presente documento, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará únicamente al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya. Tribunal que decidirá en derecho. Así mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, quien es fideicomitente responsable del proyecto y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre ésta sociedad Constructora Las Galias S.A.S y los firmantes del presente documento, se someterán a un tribunal arbitral de acuerdo a las reglas, normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 116 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo. La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribirla, entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral.

A. **DOMICILIO DE LAS PARTES:**

PROMITENTE VENDEDORA: VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 1 (Anexo a este texto)
PROMITENTE COMPRADOR(ES): VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 2 (Anexo a este texto)

Parágrafo Primero: De acuerdo a lo anterior, en el evento que el promitente comprador y Constructora Las Galias S.A.S elijan resolver sus diferencias acudiendo a un Tribunal de Arbitramento, con las reglas antes señaladas, acuerdan que dicha cláusula compromisoria igualmente sea estipulada en la correspondiente escritura de compraventa y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: GASTOS DE CONTRATOS.- Los gastos que genere la escritura tanto de venta como de hipoteca se encuentran relacionados en el **CUADRO RESUMEN NUMERAL DIEZ (10).** Estos gastos de contratos son asumidos de acuerdo a lo marcado por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en el numeral diez (10) del cuadro resumen

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma estipulada en el **CUADRO RESUMEN**

NUMERAL 10, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato, no obstante LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

PARAGRAFO SEGUNDO. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no cancelaren oportunamente los gastos que la corresponden según la presente CLÁUSULA, estos podrán ser cancelados por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. La presente promesa junto con los recibos de pago prestará mérito ejecutivo contra **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** quienes le reconocerán y pagarán a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios a la tasa legalmente autorizada desde la fecha en que se hicieron los pagos hasta la cancelación total de la obligación.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: CESION DE DERECHOS.- Previa aceptación escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados al cumplimiento de las obligaciones contrarias por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y siendo de cargo de éstos los gastos que por este concepto se originen.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA: OBRAS DE URBANISMO. - LA PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras de urbanismo de acuerdo con la Licencia de Urbanismo aprobadas de la cual hacen parte los inmuebles prometidos; así mismo declaran **LA PROMITENTE VENDEDORA** que los inmuebles que conforman dicho PROYECTO Unidad se entregarán con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan a la CONSTRUCTORA a realizar modificaciones de la licencia pertinente, para lograr la entrega de dichas zonas de cesión.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. - Las partes manifiestan que el presente contrato reemplaza y deja sin efecto el contrato de opción de compra celebrado entre las partes y el encargo fiduciario firmado con anterioridad, o cualquier otra negociación entre las partes sobre el mismo bien inmueble.

CLAUSULA DECIMA NOVENA: Se enviarán notificaciones a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección indicada en NUMERAL Octavo (8) del CUADRO DE RESUMEN

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTÍA. - LA PROMITENTE VENDEDORA de acuerdo con los plazos establecidos en el Manual del comprador y Manual del administrador, garantiza a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles el buen funcionamiento de estos, obligándose durante los diferentes términos estipulados para cada caso, a las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc. deberán ser informados por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

CLÁSULA VIGÉSIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS, VALORIZACIONES, CONTRIBUCIONES .- Los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones, etc, que a partir de la fecha de la firma de esta promesa de compraventa sean establecidas, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa o sobre el lote en el que se construye el PROYECTO, serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CONDICIÓN. - La celebración de la compraventa queda condicionada a que dentro de los veintiocho (28) días calendario contados a partir de la entrega de la solicitud de crédito, **LA PROMITENTE VENDEDORA** apruebe los documentos y la información presentada por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** con la solicitud de crédito que éste hará a **LA ENTIDAD CREDITICIA** de acuerdo con lo estipulado en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN de esta promesa. De no ser aprobados dichos documentos e información, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo hará saber a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección que aparece indicada en el Numeral Ocho (8) del CUADRO DE RESUMEN; si vencido el plazo antes pactado **LA PROMITENTE VENDEDORA** no ha hecho tal notificación a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, se entenderá que los documentos y la información han sido aprobados por **LA PROMETENTE VENDEDORA**, lo que no implica que lo acepte la entidad crediticia, De ser rechazados por causa no imputable a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no habrá lugar a la celebración del contrato prometido, sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa de compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá a los diez (10) días hábiles posteriores a la notificación y sin intereses de ninguna clase y descontando el GMF las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. El hecho de que los documentos y la información hayan sido aprobados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** no implica compromiso alguno de ésta respecto a la aprobación del crédito solicitado a **LA ENTIDAD CREDITICIA** para pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, por cuanto esta **ENTIDAD CREDITICIA** es una entidad completamente independiente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y es autónoma para aprobar o negar el crédito que a él soliciten **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: MERITO EJECUTIVO.- El presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA: CONOCIMIENTO DE ESTA PROMESA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR manifiestan que conocieron esta promesa con un (1) día de antelación y la encontraron aceptable.

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES .- autorizan expresamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que en el evento de incumplimiento de las obligaciones a su cargo, **LA**

PROMITENTE VENDEDORA reporte con destino a la base de datos que maneja las firmas encargadas de prestar servicios de información crediticia, la relacionada con los créditos que no hayan sido debidamente satisfechos. Así mismo, autorizan expresamente, para que la información suministrada sea divulgada entre los usuarios de dichos servicios de información crediticia, hasta tanto cesen los motivos que de acuerdo con los términos del presente contrato deba considerársele en mora o incumplido.

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA: PATRIMONIO DE FAMILIA.- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos de artículo 60 de la Ley 9 de 1.989 y demás normas correspondientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: RADICACION DE DOCUMENTOS (CONOCIDO ANTIGUAMENTE COMO "PERMISO DE VENTAS"). - LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble objeto del presente contrato por la subdirección de control y vivienda según radicación **021-2022** de fecha **14 DE SEPTIMBRE DE 2022.**

CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA: El presente contrato se entiende celebrado en consideración de las personas de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR.** En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integra la parte **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** (si está conformado por una o varias personas naturales) Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR este contrato se resolverá de pleno derecho, y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato.

CLAUSULA VIGESIMA NOVENA: RETRACTO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR podrá hacer uso del derecho de retracto, para esto deberá informar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** su deseo de retractarse dentro de los 5 días hábiles contados a partir de la separación del inmueble. Los costos de papelería, estudio de crédito y los demás que conlleve la devolución del bien serán cubiertos por el consumidor.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por medio del presente documento otorga(n) poder especial amplio y suficiente a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que se promete en venta por medio de la presente documento, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento definitivo de propiedad horizontal que integre todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento facultar a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para aclarar, adicionar o corregir la correspondiente escritura de compraventa que solemnice el presente contrato, dicha facultad terminará con la entrega material del inmueble y está enmarcada en lo pactado en la presente promesa de compraventa, es decir, sin que pueda modificarse aspectos pactados en este documento.

CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: TRATAMIENTO DE DATOS. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capitulo 25, o las normas que las modifiquen, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, autorizando por este medio la cesión o transmisión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad Constructora Las Gelias S.A.S, éstas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, pudiendo en cualquier momento solicitar el (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa constructora, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a Constructora Las Gelias. La revocatoria o supresión con fines publicitarios se podrá realizar en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cumplimiento de la ley 142 de 1994 (Ley de servicios públicos domiciliarios) y sus reglamentaciones, así como los contratos de condiciones uniformes de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y la ley 675 de 2001 (ley de Propiedad Horizontal), Constructora Las Galias S.A.S, podrá celebrar contratos de transferencia o transmisión de datos, dependiendo de las finalidades que dichas empresas o personas soliciten, en cumplimiento de deberes normativos y de acuerdo a las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la Constructora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) EN CALIDAD DE TITULAR DE LOS DATOS, En cumplimiento de la regulación vigente en materia de Protección de Datos personales, autorizo EXPRESAMENTE a LA PROMITENTE VENDEDORA para transferir mis datos personales a cualquier entidad que lo requiera para el ofrecimiento de productos y servicios, dichas entidades podrán realizar la consulta y procesamiento de la información financiera, comercial y crediticia ante Operadores de Información, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades.

CLAUSULA TRIGESIMA SEGUNDA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a tramitar ante el Fondo y/o entidad bancaria correspondiente el desembolso de las Cesantías y/o Ahorro Programado señalados en el **CUADRO DE RESUMEN** Numeral 5 de la promesa de compraventa, en un tiempo máximo de 45 días calendario después de la firma de este contrato, este plazo aplica únicamente para los pagos pactados para el año en el que se efectúe la firma de este contrato , para las cesantías y/o ahorros programados posteriores al año de la firma de este contrato, el desembolso se deberá efectuar antes del 15 de Enero del año en el que se pactó pago de estos recursos. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a remitir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el correspondiente soporte de pago máximo tres (3) días calendario de haberse efectuado el desembolso, el ORIGINAL del

Comprobante de Consignación que debe ser realizada según instrucción de giro entregada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** , anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; concepto que cancela e identificación del inmueble. **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo registrará el ingreso de los valores cuando **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA,** como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encontrase con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o su AVALISTA,** en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y lo relacionado con armas de destrucción masiva. En igual sentido, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** responderá ante **LA PROMITENTE VENDEDORA** o algún tercero afectado por los perjuicios causados. **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética. **PARÁGRAFO 1:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos". En el anterior orden de ideas deberá cumplir **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** con los requerimientos que solicite **LA PROMITENTE VENDEDORA,** de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión integral del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo de éste, en consecuencia, entre otras autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas. PARÁGRAFO 2: Igualmente serán justas causas, para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional de Constructora Las Galias S.A.S cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" o genere una señal de alerta, en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO INTEGRAL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

CLAUSULA TRIGESIMA CUARTA: PRESUPUESTO INICIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: El propietario inicial o el tercero que delegue, generará y aprobará autónomamente un presupuesto proyectado, en el que incluirá todos los conceptos necesarios para el normal funcionamiento, el mantenimiento, administración, seguridad, existencia, conservación y todo lo que estime necesario para el buen manejo de la copropiedad. Con base en este presupuesto proyectado, se calculará a prorrata el valor de las expensas comunes necesarias u ordinarias o cuota de administración, de acuerdo a los coeficientes que se vayan integrando al reglamento de propiedad horizontal, según cada etapa constructiva, debiéndose llevar la contabilidad correspondiente, lo previo se efectuará a partir de la entrega del primer bien privado y/o entrada del primer copropietario, momento desde el cual se inicia el término de garantía de los bienes comunes esenciales, los cuales se presumen entregados con la entrega de este primer bien privado o de dominio particular, lo anterior en concordancia con los artículos 7 y 25 de la ley 675 de 2001. La anterior facultad del propietario inicial terminará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y la asamblea haya nombrado el administrador definitivo, en concordancia con los artículos 24 y 52 de la ley 675 de 2001.

CLAUSULA TRIGESIMA QUINTA: CUOTA ÚNICA EXTRAORDINARIA ANTES DE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES NO ESENCIALES (DE USO Y GOCE GENERAL): EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES), aceptan que para mantener el buen estado de la copropiedad o con el fin de cumplir las normas vigentes, se podrán establecer, por una sola vez, por el propietario inicial o quien este delegue, la cual podrá oscilar entre OCHO y DIEZ SALARIOS MÍNIMOS DIARIOS LEGALES VIGENTES, por unidad privada, los cuales se deberán pagar por parte de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** antes de iniciar cualquier obra en la unidad privada de la copropiedad. Lo anterior con el fin de lograr el correcto y debido mantenimiento, conservación, reparación o sustitución, mejora de las zonas comunes, así como para lograr la debida disposición de residuos provenientes de las adecuaciones constructivas que cada propietario debe hacer a su inmueble, ya que estos se entregan en obra gris.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS) AL CLIENTE: Entre el promitente vendedor y el promitente comprador, se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la Constructora y la Fiduciaria, se podrá realizar por parte de la Constructora Las Galias S.A.S o la Fiduciaria al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art, 82 #10), informada por el **PROMITENTE COMPRADOR** en el cuadro resumen en el numeral 8, **dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por el PROMITENTE COMPRADOR, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento,** por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a: **a)** Oportunamente y de manera constante Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue el **PROMITENTE COMPRADOR**, o el sistema de mensajería que use. **b)** Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria. **c)** Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. **d) El PROMITENTE COMPRADOR** se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la Constructora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para el **PROMITENTE COMPRADOR. e)** De acuerdo con la presente cláusula no podrá el **PROMITENTE COMPRADOR**, excusarse en la no

recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la Constructora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, la CONSTRUCTORA o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos, f) se aclara que **PROMITENTE COMPRADOR** podrá recibir notificaciones electrónicas desde cualquier correo que cuente con dominio Galias, específicamente desde el dominio @galias.com.co g) **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta bajo la gravedad de juramento que el correo electrónico señalado en este contrato lo identifica.

PARÁGRAFO: La Constructora informa al cliente y consumidor, que ha dispuesto de los siguientes y únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación con el PROMITENTE COMPRADOR, 1.) MODULO WEB DE PQRS: La constructora tiene un módulo diseñado para la recepción de PQRS (Peticiones, quejas, reclamos o sugerencia) y posventas o garantías, el cual se encuentra en la página web de la constructora en la url: www.galias.com.co y 2) por medio físico, es decir, carta o comunicación escrita, en la ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca) en la Av. Cra. 9 No. 101-67 Piso 6 y en la ciudad Manizales (Caldas) en la Calle 22 No. 20 -58 piso 9.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA: ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o correo electrónico entre otros, aceptados legalmente; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de **PROMITENTE COMPRADOR** así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que identifican al **PROMITENTE COMPRADOR** en el presente documento o en el que se señale expresamente dentro del cuerpo del contrato como dirección de notificaciones.
Parágrafo 1: Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, como forma de manifestación de la voluntad, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, correo electrónico y/o los que cumplan con la normativa vigente y el presente documento. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, otrosí, contratos y/o cualquier documento firmado en la plataforma o software o programa o la forma correspondiente que señale para tal efecto el **PROMITENTE VENDEDOR**, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen

Parágrafo 2: EL **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y reconoce como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o que firme desde el correo electrónico previamente informado, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica, claves, códigos, o realizados mediante su correo electrónico, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos del **PROMITENTE COMPRADOR.** Por lo tanto, dichas firmas electrónicas, como los correos electrónicos, el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por el **PROMITENTE VENDEDOR** y las partes del presente documento o contratos.
Parágrafo 3: Para cualquier cambio o modificación del(os) correo(s) electrónico(s) suministrado(s) por el **PROMITENTE COMPRADOR**, este deberá informarlo al **PROMITENTE VENDEDOR** y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que el **PROMITENTE VENDEDOR** disponga para tal fin.

CLAUSULA TRIGESIMA OCTAVA: CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA: EL CLIENTE manifiesta con la firma del presente contrato que en cumplimiento de su deber como consumidor, de informarse, ha realizado todas las pregunta y averiguaciones sobre el presente producto y la forma de financiación, revisando sus finanzas personales antes de obligarse, comprendiendo sus obligaciones y las de las demás partes o intervinientes en el negocio jurídico. Así mismo declara que previamente a la firma del presente documento ha leído la **CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA**, en la cual se explica qué es: una vivienda de interés social y prioritario (vis/vip), un subsidio de vivienda, un subsidio concurrente, un subsidio a la tasa de interés, un patrimonio de familia, una fiduciaria, compras con o sin subsidio, pagos con cesantías, cuentas afc y/o ahorro programado, entre otros temas relacionados con el presente negocio y con las normas que se expidan sobre la materia, CARTILLA la cual ha consultado y puede consultar EL CLIENTE en cualquier momento en la siguiente página web: https://galias.com.co/tips-para-comprar/.
CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO. EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para consultar y reportar información ante cualquier entidad de consulta de base de datos o centrales de riesgo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR en calidad de titular de la información, actuando libre y voluntariamente, autoriza a Constructora Las Galias S.A.S a sus aliados o contratistas y/o a Experian Colombia S.A. (en adelante DataCrédito Experian), Carrera 7 No. 76- 35 Tel 3191400 de Bogotá D.C., o quien represente sus derechos, a acceder a sus datos personales contenidos en la base de datos de Mareigua Ltda. (Mareigua Ltda. con NIT 800.167.353-4), Aportes en Línea (Aportes En Línea S.A, 900147238-2), Colfondos y/o administradoras de pensiones, y demás Operadores de información de seguridad social autorizados por el Ministerio de Salud y Protección Social, a sus datos personales recolectados por medio del presente documento, y a sus datos personales contenidos en la base de datos de DataCrédito Experian (Operador de información crediticia), en adelante información personal, para darle tratamiento en los términos expresados en la Políticas de manejo de información y privacidad y/o DataCrédito Experian y para finalidades de gestión de riesgo crediticio tales como: (i) elaboración y circulación a terceros de scores crediticios, herramientas de validación de ingresos, herramientas predictivas de ingresos, herramientas para evitar el fraude y en general, herramientas que le permitan a los Suscriptores de DataCrédito Experian, adelantar una adecuada gestión del riesgo crediticio, (ii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información financiera, comercial, crediticio, de servicios y proveniente de terceros países de DataCrédito Experian, (iii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información personal de Midatacrédito

CLÁUSULA CUADRAGESIMA: el **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y declara firmar el acta de entrega y/o cualquier otro documento del inmueble cuando lo indique el Constructor con el fin de Garantizar que todos los trámites a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** puedan ser realizado oportunamente, con las distintas entidades, como cajas de compensación, entidades financieras, entre otras.

CÁAUSULA CUADRAGESIMA PRIMERA. PERFECCIONAMIENTO: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, 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 el evento de firmarse electrónicamente, la parte **PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación: _____.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identificacion_Expedida_en	
Nombre:	**C.C**	**Ciudad de Expedición**	**Firma**
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	

Aceptación avalista y/o codeudor

DATOS AVALISTA Y/O CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

LA PROMITENTE VENDEDORA

SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ
C.C 98.662.771 DE ENVIGADO,
QUIEN OBRA EN CALIDAD DE
APODERADO GENERAL DE CONSTRUCTORA
LAS GALIAS S.A.S.

INCLUYE ANEXO ANUNCIADOS:

- CUADRO RESUMEN
- ANEXO NO. 1: LINDEROS INDIVIDUALES DEL INMUEBLE PROMETIDO
- ANEXO NO. 2: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE
- ANEXO NO. 3: OTROSI EN CASO DE HABERLO
- ANEXO NO. 4: PODER EN CASO DE HABERLO
- ANEXO NO. 5: CLAUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO

ANEXO NO. 5

CLAUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO

CLAUSULA NO. 01: El inmueble tiene instalación de gas domiciliario, pero el costo de la instalación, de la matricula y del contador serán por cuenta exclusiva de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, si decide solicitar el servicio a la respectiva empresa de servicios públicos de gas domiciliario.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

(EL)(LA)(LOS) AVAL Y/O CODEUDOR

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN- FOR-079 Versión:18 Última Actualización: 07/02/2025 Página 1 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoria de Negocio)	

CUADRO RESUMEN

1. **LA PROMITENTE VENDEDORA:**

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

2. **(EL) (LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES**

Nombre y Apellidos	Cedula No	Expedida en	Estado Civil
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identifi cacion_Expedida_en	Cmp_Pal_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	**Teléfono**	**Con Domicilio en**	**Profesión**
Cmp_Pal_Direccion	Cmp_Pal_Telefono - Cmp_Pal_Celular	Cmp_Pal_Ciudad	Cmp_Pal_Ocupacion
Dirección Laboral	**Teléfono Trabajo**	**Empresa**	**Cargo**
Cmp_Pal_Oficina_Dir	Cmp_Pal_Oficina_Tel	Cmp_Pal_Empresa	Cmp_Pal_Cargo
Barrio		**Correo Electrónico**	
Cmp_Pal_Barrio		Cmp_Pal_CorreoE	
Nombre y Apellidos	**Cedula No**	**Expedida en**	**Estado Civil**
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	Cmp_Alt_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	**Teléfono**	**Con Domicilio en**	**Profesión**
Cmp_Alt_Direccion	Cmp_Alt_Telefono - Cmp_Alt_Celular	Cmp_Alt_Ciudad	Cmp_Alt_Ocupacion
Dirección Laboral	**Teléfono Trabajo**	**Empresa**	**Correo Electronico**
Cmp_Alt_Oficina_Dir	Cmp_Alt_Oficina_Tel	Cmp_Alt_Empresa	Cmp_Alt_Email

2A . AVALISTA Y CODEUDOR (Según la denominación que determine la entidad bancaria)

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR (Según la denominación que determine la entidad bancaria)
Agr_Datos_Avalista

3. **INMUEBLE OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:**

Municipio y/o Ciudad de ubicación Inmueble	Nombre Proyecto	Unidad
Mcr_Ciudad	Pry_Nombre -	Uni_Nombre
Matrícula Inmobiliaria en Mayor Extensión	Mcr_No_Matricula_Inm	

4. **PRECIO DEL INMUEBLE**

Valor Ofertado Inicialmente $Agr_Valor_SubTotal	Agr_Valor_SubTotal_Letras
Valor Descuento $Agr_Valor_Descuento	Agr_Valor_Descuento_Letras
Valor de Venta después de descuentos $ Agr_Valor_Venta	Agr_Valor_Venta_Letras

5. **Plan de Pagos.** A continuación, se resume en un cuadro el plan de pagos.

a4. SEPARACIÓN	$ Pago_Sep_Valor
a4. TOTAL, CUOTAS MENSUALES	$ Multi_Cuotas
a1. CESANTÍAS	$ Plan_Pago_Cesantias_ValorProg
a2. AHORRO PROGRAMADO 1	$ Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Valor
a2. AHORRO PROGRAMADO 2	$ Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Valor
a3. CUENTA AFC 1	$ Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Valor
a3. CUENTA AFC 2	$ Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Valor
b. SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR Pln_Pgo_Subsidio_Entidad	$ Plan_Pago_Subsidio_Valor
c. CREDITO HIPOTECARIO	$ Agr_Valor_Credito

a) **Por Concepto de Recursos Propios**

A1) CESANTÍAS			
Fecha	**Fondo**	**Titular de Cesantías**	**Valor**
Plan_Pago_Cesantias_FechaProg	Plan_Pago_Cesantias_Entidad	Plan_Pago_Cesantias_Comprador	Plan_Pago_Cesantias_ValorProg

A2) AHORRO PROGRAMADO				
Fecha	**Entidad**	**Cuenta No**	**Titular Cuenta**	**Valor**
Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Fecha	Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Entidad	Agr_Num_Ahorro_Programado	Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Tenedor	Pln_Pgo_Ahorro Programado_1_Valor

Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Fecha	Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Entidad		Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Tercero	Pln_Pgo_Ahorro Programado_2_Valor

A3) CUENTA AFC			
Fecha	**Entidad**	**Titular Cuenta**	**Valor**
Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Fecha	Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Entidad	Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Tercero	Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Valor
Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Fecha	Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Entidad	Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Tercero	Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Valor

A4) SEPARACION Y CUOTAS MENSUALES			
Cuota No	**Fecha**	**Valor**	**Estado**
SEPARACION	Pago_Sep_Fecha	Pago_Sep_Valor	Cancelada
Plan_Pago_Cuota_No	Plan_Pago_Fecha	Plan_Pago_Valor	Plan_Pago_Cuota_Estado

b) Por Concepto de Subsidio Familiar de Vivienda

Un primer pago por la suma de $ Plan_Pago_Subsidio_Valor Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio familiar de vivienda asignado por Pln_Pgo_Subsidio_Entidad quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RSUB
SE RADICO SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RSUB
LA APROBACION DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	Trm_Fecha_Cumplida_ASUB
ACTA DE ASIGNACION	Agr_Numero_Asignacion_subsidio
Beneficiarios del subsidio	
Agr_Beneficiario_subsidio	

Un segundo pago por la suma $ Plan_Pago_Subsidio_Valor.2 Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio concurrente asignado por el Gobierno Nacional con la entidad Pln_Pgo_Subsidio_Entidad.2 , quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO .

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACIÓN SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	
SE RADICO SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	
LA APROBACIÓN DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR (en caso de que aplique) deberá allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prórroga al subsidio de vivienda.

c) Por Concepto de Crédito Hipotecario

La suma de **$** Agr_Valor_Credito con el producto de un Crédito hipotecario otorgado por Agr_Enticiad_Credito , quien en el texto del presente contrato se denominará LA ENTIDAD CREDITICIA.

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD CREDITO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RPRC
SE RADICO SOLICITUD CREDITO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RPRC
APROBACION DEL CREDITO FUE EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_APRC

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes convienen que las cuotas de pago mensual pactadas en el presente contrato en el Numeral 5° (**PLAN DE PAGOS**) de este cuadro resumen y que reporten en estado vencido con fecha anterior a la de suscripción de este documento, podrán ser canceladas con la siguiente cuota programada con posterioridad a la suscripción de esta documento, purgándose así la mora del deudor.

6. **FECHA HORA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y DE HIPOTECA:**
FECHA: Pry_ActividadFEEI **HORA: 10:00 AM EN LA NOTARIA 2 DEL CIRCULO NOTARIAL DE MANIZALES**

7. **FECHA DE ENTREGA INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:** Pry_ActividadFEEI

8. **CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:**

Ciudad	Dirección	Teléfono
Cmp_Pal_Ciudad	Cmp_Pal_Direccion	Cmp_Pal_Celular Cmp_Pal_Telefono
Correo Electrónico	Cmp_Pal_CorreoE	

CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

CIUDAD	DIRECCION	TELEFONO	EMAIL
BOGOTA D.C	AV CARRERA 9 No 101 - 67 PISO 6 EDIFICIO NAOS EMPRESARIAL	3009130004	notificaciones@galias.com.co
MANIZALES	CALLE 22 No 20-58 PISO 9	3009130004	

9. **OBSERVACIONES:** De las sumas recibidas como separación del negocio, se aplica (N/A) como abono a Gastos de Avalúo, Estudio de títulos, Impuesto, Estudio de Crédito, Impuesto de Beneficencia y Registro.

10. **POR CONCEPTO DE GASTOS DE ESCRITURACION.**

GASTOS DE ESCRITURACION	
FECHA	VALOR
Plan_Pago_Gastos_Esc_Fecha	Plan_Pago_Gastos_Esc_Valor

El valor de estos gastos es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas respectivas al momento de hacer los pagos por cada concepto. Existen gastos que se causan con la simple ejecución del presente contrato y su soporte es este mismo documento como son los gastos de papelería, mensajería, entre otros, que se hacen de manera masiva para todos los clientes.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Concepto	% Comprador	% Comprador	% Vendedor	% Vendedor
	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2
Gastos de Rentas (Boleta de Beneficencia) y de Registro de la Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos Notariales de Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos para la Hipoteca (Avalúos, Estudio de Títulos, Certificado de habitabilidad, Estudio de Crédito, Notariales de Hipoteca, Rentas y Registro, papelería, autenticaciones, certificados de tradición y demás)	100%	100%	NO	NO
Los gastos de papelería, trámites, diligencias legales, fotocopias, correo certificado y otros para este negocio son: $ 400.000	100%	100%	NO	NO
Gastos de Liberación del gravamen hipotecario en mayor extensión.	NO	NO	100%	100%

El Promitente Vendedor ha informado al Promitente Comprador las distintas opciones que se tienen para asumir los gastos antes señalados, conforme a la legislación civil, en consecuencia las partes hemos pactado la proporción que cada una asumirá marcando con una (x) sobre cada opción, indicando el porcentaje que cada parte debe pagar respecto de los gastos de escrituración, legalización del negocio, registro, beneficencia, impuestos, estudio de títulos, papelería entre otros, antes señalados, en consecuencia las partes hemos discutido las proporciones que pagará cada una y estamos de acuerdo con estas como se indicó y señaló en el anterior cuadro, en consecuencia luego de haber pedido las explicaciones y ampliación de información correspondiente por parte del Promitente Comprador y una vez expresadas por el Promitente Vendedor, en señal de aceptación y estando plenamente de acuerdo, se suscribe la presente cláusula por el cliente.

Se aclara que el valor de los gastos previamente señalados es aproximado y se liquidara finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas, para cada rubro respectivamente al momento de hacer los pagos por cada concepto.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

11. COMPROMISOS ESPECIALES

Estos compromisos especiales aplicaran según sea el caso para cada Cliente, si usted llega a tener compromisos especiales con la Constructora debe verificarlos en el cuadro correspondiente a cada literal, en caso de estar vacío dicho cuadro significa que usted no tiene obligación o compromiso especial en cuanto a ese literal.

a) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** (avalista y codeudor en caso de que en el negocio se hayan incluido estas figuras y según la denominación que le de la entidad financiera) deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS, cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA los

SEG_Accion_A

b) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los,

SEG_Accion_B

c) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** se comprometen a manejar cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA y/o desembolso del subsidio de vivienda

SEG_Accion_D

d) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_E

e) **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los soportes correspondientes a los

SEG_Accion_C

f) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_H

g) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_I

h) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_J

i) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_G

j) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_F

k) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_K

l) **EL PROMITENTE COMPRADOR** informa que ha elegido que el inmueble, contenga las siguientes caracteristicas especiales: Instalar muro divisorio (si o no)

Agr_VarT_Valor_MUR

12. Entendiendo que la CONSTRUCTORA solo efectuará devolución de los recursos en la cuenta del titular de las negociaciones detalladas a continuaciones

Entidad	Tipo de Cuenta	No de Cuenta	Titular de la cuenta
Cmp_Pal_Banco	Cmp_Pal_TipoCta	Cmp_Pal_NumeroCta	Cmp_Pal_Nombre

13. Entiendo y autorizó a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a realizar consultas en centrales de riesgo y en cualquier base de datos que sirvan para garantizar el cumplimento y el buen desenvolvimiento del negocio. Para lo cual EL **PROMITENTE VENDEDOR** deja constancia a la firma del presente documento que realizó consulta en base de datos como, a modo de ejemplo, DATACREDITO, con el fin de generar compromisos, entre otras obligaciones por parte del cliente, en caso de que aplique, en la(s) siguiente(s) fechas.

Fecha de Consulta
Cmp_Pal_FechaConsulta

14. Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el dia en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, 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 dia en que quede firmado por las dos partes. En el evento de firmarse electrónicamente, la parte **PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación:

_____

Aceptación de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identificacion_Expedida_en	
Nombre:	**C.C**	**Ciudad de Expedición**	**Firma**
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	

Aceptación avalista y codeudor

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

15. Aceptación de la PROMITENTE VENDEDORA

_____

Mcr_Nombre
Inmueble: Uni_Numero

Entre los suscritos a saber **SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliado(a) en Cali, identificada(o) con la cédula de ciudadanía **98.662.771** expedida en Envigado, quien obra en calidad de Apoderado General conforme al poder otorgado mediante escritura pública N° **0035** del **12 de ENERO del 2023** suscrita en la **Notaria 21** del circulo de Bogotá y, por lo tanto en representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, comercial, anónima, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, constituida por medio de la Escritura Publica número 2594 otorgada el día 12 del mes de mayo de 1992 en la Notaría **4ª**. De la ciudad de Manizales, quién en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte; y de la otra la(s) persona(s) que se relacionan en el Numeral segundo (2) del CUADRO RESUMEN, obrando en nombre (s) propio (s), quien (s) en adelante se denominará (n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y por otra parte las personas relacionadas en el Cuadro de Resumen Numeral 2 A, también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominara(n) **EL AVALISTA Y CODEUDOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, que se consigna en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha tres (03) de marzo de dos mil veinte (2020), la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 92778,** por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA.**

SEGUNDA. Que mediante documento privado suscrito el veintitrés (23) de junio de dos mil veintiuno (2021), **LAS PARTES** suscribieron **OTROSÍ No. 1** al **CONTRATO DE FIDUCIA** , en virtud del cual se facultó al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibir el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número **100-238412** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales en lugar del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-10577** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

TERCERA. Que, mediante documento privado del veintitrés (23) de septiembre del dos mil veintidós (2022), se suscribió el **OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 92778,** registrándose con el **No. 2-1 109922,** en el adelante **CONTRATO DE FIDUCIA** celebrado entre **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, con el fin de permitir el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado **MIRADOR DE LOS ALCAZARES**, cuyo objetivo es el siguiente:

*"**4.1. FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:*

A. *En los términos del presente Contrato, administrar los **INMUEBLES**, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** de vivienda de interés prioritario (VIP) de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.*
B. *Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:*
   i. *De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de dominio privado, así como los subsidios, y cualquier otro recurso que se genere en razón a la negociación de la unidad de dominio privado. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*
   ii. *De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*
   iii. *De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.*
   iv. *De los desembolsos de los subsidios de vivienda que a los **COMPRADORES** les otorguen las cajas de compensación familiar*
   v. *De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.*
C. *Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.*
D. *Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.*
E. *Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO** dentro de los tres (3) días siguientes a que reciba la instrucción, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo*
F. *Entregar al **BENEFICIARIO** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacte para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*

(...)".

CUARTA. Que mediante Escritura Pública número **mil quinientos quince (1.515)** otorgada el **nueve (09) de marzo de dos mil veinte (2020)** ante la Notaría **Segunda (02)** del Círculo Notarial de la ciudad de **Manizales**, fue transferido al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-216394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

QUINTA. Que mediante Escritura Pública número **nueve mil doscientos cincuenta y siete (9.257)** otorgada el **veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)** ante la Notaría **Segunda (02)** del Círculo Notarial de la ciudad de **Manizales**, fue transferido al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-238412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Igualmente, mediante esta misma escritura pública fueron englobados los inmuebles **100-216394 y 100-238412**, resultando el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **100-244705** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales.

SEXTA: Que mediante documento privado de fecha quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022), se suscribió **OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MENRCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 109922**, por el cual, se incluyeron cuatro (4) locales comerciales a la descripción del **PROYECTO.**

SEPTIMA. Que mediante Escritura Pública número **mil ciento noventa y uno (1.191)** otorgada el **siete (07) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)** ante la Notaría **Segunda (02)** del Círculo Notarial de la ciudad de **Manizales**, se constituye el desarrollo del proyecto **CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES** en el folio útil identificado con número de matrícula inmobiliaria número **100-256825** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales, cuyo actual propietario es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA.**

OCTAVA. Advierte la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S. A.**, y así lo **ACEPTA Y DECLARA** la parte **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** que previamente a la suscripción de este contrato han discutido íntegramente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** que esta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que la **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** haya(n) sido obligada(s) a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

PARÁGRAFO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA BOGOTÁ 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 **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a la **PROMITENTE VENDEDORA** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto **COJUNTO CERRRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES** 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) COMPRADOR (ES) declaran conocer el contrato de fiducia mercantil celebrado el veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintidós (2022) entre constructora las GALIAS S.A.S y Fiduciaria Bogotá S.A en el cual se realizó la **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA,** en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA.**

PARAGRAFO TERCERO: La presente promesa es suscrita directamente por la **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de **PATRIMONIO AUTONOMO. El FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en Los Proyectos, de las cuales deberá remitir relación a la **FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de la **FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el **FIDEICOMITENTE** y deben incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE.**

PARAGRAFO CUARTO: Mediante el contrato de fiducia mercantil del **PROYECTO COJUNTO CERRRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES,** de común acuerdo entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** y **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** se establece un tiempo de duración para el periodo de construcción de 24 meses a partir de la firma del mismo.

NOVENA. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato deberá interpretarse en primera medida por la intención de las partes, y por los siguientes literales:

1. Los plazos en días establecidos en este Contrato y sus Anexos, se entienden como días hábiles, salvo que de manera expresa se indique que se trata de días calendario.
2. Cuando el vencimiento de un plazo corresponde a un día no hábil, el vencimiento del plazo se traslada al día hábil siguiente. Entiéndase para estos efectos, como días hábiles, de lunes a viernes, siempre y cuando no sean festivos.

3. Los términos o denominaciones que se encuentren en singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que se encuentren en género femenino, también se aplicarán en género masculino y viceversa, cuando el contexto lo requiera.

CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES.- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa real y efectiva a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercen sobre los siguientes bienes: **DESCRITOS EN EL CUADRO RESUMEN Numeral 3**, que hace parte del **CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES** que en adelante se denominará **EL PROYECTO.**

Los linderos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se encuentra(n) contenido(s) en el ANEXO 1, el cual forma parte integral de este Contrato, no obstante, las cabidas mencionadas se dan como cuerpo cierto. El(los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente hace(n) parte del PROYECTO, situado en la ciudad de **Manizales**. El PROYECTO cuya construcción se adelanta sobre un globo de terreno alinderado como aparece en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal si lo hubiere o en la escritura pública de compraventa.

CLAUSULA SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICION. - EL PROYECTO, lo ha venido construyendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** con sus propias expensas, sobre un lote de terreno de propiedad del **FIDEICOMISO**, en virtud de la transferencia a título de **FIDUCIA MERCANTIL** acto que se celebró mediante escritura pública numero **nueve mil doscientos cincuenta y siete (9.257)** otorgada el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) ante la Notaria **segunda (02)** del Circulo Notarial de la ciudad de **Manizales**, sobre el folio de Matrícula Inmobiliaria **No 100-238412 y** mediante escritura pública número **Mil quinientos quince (1.515)** otorgada el **nueve (09)** de marzo de dos mil veinte (2020) ante la Notaria **Segunda (02)** del Circulo Notarial de la ciudad de **Manizales** se celebro **transferencia a titulo de FIDUCIA MERCANTIL sobre el folio de Matricula Inmobiliaria No 100-216394 a favor del FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** escrituras que se encuentran debidamente registradas en la oficina de instrumentos públicos de Manizales. Mediante la escritura numero **nueve mil doscientos cincuenta y siete (9.257)** otorgada el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) ante la Notaria **segunda (02)** del circulo Notarial de la ciudad de **Manizales** se efectúa englobe de las matrículas inmobiliarias **No. 100-238412 y No. 100-216394**, acto mediante el cual da origen al **LOTE** identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. **100-244705** y, se desengloba mediante escritura pública número **mil ciento noventa y uno (1.191)** otorgada el **siete (07) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)** ante la Notaria **Segunda (02)** del Circulo Notarial de la ciudad de **Manizales**, resultando el folio útil identificado con número de matrícula inmobiliaria número **100-256825** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales sobre el cual se desarrollará el **CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES.**

CLAUSULA TERCERA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. - Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

a) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en la Licencia de Construcción y/o Urbanismo expedida por el curador urbano Nro. 1, según licencia de construcción **22-1-0284-LC** de fecha ejecutoriada 01 de Septiembre de 2022 de la Ciudad de **Manizales**, planos que han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.

b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el **ANEXO No. 2 a LA PROMESA DE COMPRAVENTA,** el cual contiene el listado de especificaciones de construcción del inmueble respectivo y que forma parte integral de esta Promesa de Compraventa. Este listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar.

c) En el caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se le entregara un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados, Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la negociación y por lo tanto, no podrá ser exigidos a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**

d) Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos se ajustan en lo posible a lo que será el proyecto construido, salvo las modificaciones que deban introducirse en el proceso constructivo para optimizar el proyecto. Las modificaciones sustanciales serán incorporadas en la página web www.galias.com.co de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S. A.** Para todos los efectos legales serán válidos los planos de modificación aprobados en la Licencia de Urbanismo y/o Construcción. En caso de realizar una reforma o posventa por parte de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construcción dadas a conocer y expresamente aceptadas por cada comprador. **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** podrá cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los del inmueble modelo, cuando condiciones técnicas así lo aconsejen o cuando algunos acabados hayan salido del mercado, sin permitirse desmejorar la calidad del producto ofrecido.

e) Los inmuebles se venden como cuerpos ciertos y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** son lo más aproximadas posibles pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra.

f) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** manifiestan que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **LA PROMITENTE VENDEDORA** ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el PROYECTO, las cuales constan en el documento que se anexa, así como las características

generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del PROYECTO de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características, las cuales han sido presentadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el inmueble modelo en caso de existir, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

g) **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que conocen y aceptan que las etapas de construcción del proyecto, diferentes a la adquirida por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMRPADOR(ES),** pueden variar en cuanto tipo de producto, urbanismo, parqueaderos, zonas comunes totales, coeficiente y especificaciones de construcción. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se les ha explicado mostrado y ha aceptado, que existe una posibilidad de que se construyan apartamentos diferentes a VIP con parqueadero privado, con diseño diferente de los inmuebles que se están negociando actualmente, en cuanto áreas y acabados, así mismo el número de inmuebles totales puede variar como resultado del cambio de producto.

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los PROMITENTES COMPRADORES 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 BOGOTÁ S.A.,** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los **COMPRADORES,** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO,** 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 BOGOTÁ 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 TERCERO. LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato se incluye un par telefónico, pero no línea telefónica, ni aparato telefónico.

PARÁGRAFO CUARTO: Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** llegare(n) a contratar obras adicionales, el costo de estas obras deberán ser canceladas por anticipado y sobre los materiales que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suministre(n), **LA PROMITENTE VENDEDORA** no da ninguna garantía, y en caso de tener que efectuar alguna reparación que llegase a comprometer estos materiales, los materiales para las reparaciones deberán ser suministrados nuevamente por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** Y si se terminase este contrato por cualquiera de los motivos descritos en la **CLÁUSULA CUARTA**, el costo adicional de estas obras adicionales que ya han sido ejecutadas parcial o totalmente, no será reintegrado. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrá(n) retirar los materiales que no se hayan utilizado y desprender las mejoras efectuadas, siempre y cuando que ello se haga sin detrimento del inmueble.

CLAUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio de los inmuebles descritos en la cláusula primera es la suma indicada en el Numeral Cuarto (4) del CUADRO RESUMEN, cuadro éste que, firmado por ambas partes, se considera parte integral del presente contrato de Promesa de Compraventa, la cual será cancelada por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** en la forma indicada en el Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

a) Si la cuota inicial del precio del inmueble fuere cancelada con recursos propios y subsidio familiar **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberán depositar la totalidad de la cuota inicial en la cuenta indicada en el parágrafo octavo de esta cláusula, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, ahorro programado y/o cuenta AFC, caso en el cual se deberán depositar en la cuenta según instrucción de giro entregada por el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA .**

b) Permitir que **LA PROMITENTE VENDEDORA** consulte en forma permanente el Estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado y/o cuenta AFC.

c) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se compromete a inmovilizar la cuenta de ahorro programado en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa y presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presente promesa, la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.

d) Tramitar correctamente y en el tiempo estipulado, el(los) anexo(s) que para efectos del cobro del Ahorro Programado le será entregado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**

e) No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora a cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** con ocasión de tales retiros.

f) Si transcurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, no ha sido aprobado el subsidio **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. El **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.

g) Si la vigencia de la carta de aprobación del subsidio familiar de vivienda es anterior a la fecha de la escrituración y entrega indicada en la Cláusula Novena de la Promesa de Compraventa, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se comprometen a presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA, un (1) mes antes del vencimiento de la carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, copia de la resolución o carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO donde conste prórroga del subsidio familiar de vivienda. Este plazo aplica también para el caso en que se adelante la escritura de compraventa.

Si la cuota inicial fuere cancelada con el producto de cesantías y/o cuenta AFC, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se obligan a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías y/o cuenta AFC a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de la firma de la escritura de compraventa lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono a la cuenta que el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** le(s) indique para tales efectos.
3. Si se incluyere en la forma de pago recursos provenientes de cesantías del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se obliga a entregar al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA**, en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores al recibido de la promesa de compraventa firmada por las partes, los siguientes documentos:

   - Certificación bancaria vigente
   - Formulario de solicitud de las cesantías original debidamente firmado y diligenciado
   - Carta original de su empleador autorizando el desembolso de las cesantías

PARAGRAFO PRIMERO: En virtud del presente documento, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a LA ENTIDAD FINANCIERA en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA**, las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas en el Literal a2), Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN, una vez sea comunicada la asignación del subsidio familiar de vivienda. Igualmente **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto derivado directamente del a celebración y ejecución de este contrato, tenga(n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a favor del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA**. Así mismo en caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** destine(n) sus cesantías y/o cuenta AFC para pagar parte del precio del inmueble indicadas en el Literal a1) y el Literal a3) respectivamente del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR para que proceda a desembolsar en la cuenta directa del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, una vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los siguientes eventos:

a) Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya constituido las garantías a que hace referencia el decreto único reglamentario 1077 de 2015.
b) Que el subsidio y el crédito mencionados en los Literales b) y c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN hayan sido aprobados.

Para el desembolso del subsidio de vivienda, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la correspondiente autorización para el retiro del subsidio junto con sus rendimientos. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** generaran intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta la misma no sea solucionada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

PARAGRAFO TERCERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autorizan expresa e irrevocablemente a la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) sumas correspondiente(s) a(los) créditos sea(n) entregada(s) directamente al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA.**

PARAGRAFO CUARTO: A) La suma indicada en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN será pagada con el producto de un subsidio de vivienda desembolsado una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. De acuerdo al Decreto nacional 1077 de 2015

B) Los Beneficiarios del subsidio familiar de vivienda descritos en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN tienen la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Además, si se comprueba que se presentaron documentos o información falsos con el objeto de que les fuera adjudicado el subsidio familiar de vivienda, serán sujetos a las sanciones de ley, y podrá verse abocado a investigaciones penales por el delito de fraude de subvenciones o el que corresponda según el ente investigador.

C) **OBLIGACIÓN ESPECIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR Y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES**

COMPRADORES declaran, que al otorgar la Escritura de Compraventa del inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente contrato, ésta se hará a nombre del Beneficiario jefe de hogar o de alguno de los miembros que figuren en la Carta de Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, se hará constar los miembros integrantes del hogar beneficiario, sin incluir personas que no pertenezcan al mismo y en ella se dejará constancia de los puntos que describe el capítulo de escrituración citados en la Carta de Asignación del día que se encuentre relacionado en el Numeral 5, Literal b del Cuadro Resumen, remitido por LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR al Beneficiario la cual se protocolizará con la escritura.

D) **SANCIONES: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** estará sometido a las sanciones tanto administrativas como penales señalados en la Ley.

E) **RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO**: En caso de que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda no adquiera o construya la solución dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta, deberá restituirse, a la entidad otorgante. Si el valor del Subsidio ya se hubiese entregado al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** para los efectos de la Adquisición o si ya se ha aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista en el Decreto Nacional 1077 de 2015

F) **ELEGIBILIDAD DEL PROYECTO**: De acuerdo al decreto nacional 1077 de 2015 art 2.1.1.1.1.1.2 La elegibilidad del proyecto para aplicar subsidios, se tendrá en cuenta que "Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas."

G) Mientras se adelanta la tramitación del subsidio de vivienda (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de la PROMITENTE VENDEDORA, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del subsidio, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARAGRAFO QUINTO: Dentro de los treinta (30) días siguientes a la aprobación del subsidio, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio. A partir del vencimiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR no cancele el Subsidio por razones imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, este deberá asumir el pago del mismo, en un término no mayor de quince (15) días desde la fecha en que la respectiva ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR así lo informe, para lo cual el presente contrato constituye un título ejecutivo.

PARAGRAFO SEXTO: En el evento que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO restrinja o cierre las postulaciones al subsidio familiar de vivienda y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no pueda(n) acceder a dicho subsidio en la fecha pactada en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA**, restituirá los dineros entregados por (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** sin deducciones y sin reconocimiento de intereses, salvo lo correspondiente a los impuestos, retenciones o gravámenes a las transacciones.

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la documentación requerida por la caja de compensación o la entidad encargada de otorgar el subsidio o subvención para **POSTULARSE** al subsidio de vivienda en la fecha establecida en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN **(Este no aplica para subsidios ya aprobados).**

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S; en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prorroga al subsidio de vivienda, descrito en el literal b) del NUMERAL quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN (Este no aplica para subsidios vigentes a la fecha de entrega del inmueble pactada en el numeral séptimo (7) del CUADRO DE RESUMEN.

PARAGRAFO SEPTIMO: Sobre la suma descrita en el Literal c) del numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a partir de los treinta (30) días calendario fecha de radicación de los documentos y/o de la escritura debidamente registrada ante LA ENTIDAD CREDITICIA para el correspondiente desembolso; intereses Anticipados liquidados a la tasa máxima legal permitida, hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o desembolsado por **LA ENTIDAD CREDITICIA.**

PARAGRAFO OCTAVO: EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a entregar las sumas de dinero en monto y fechas señalados en el CUADRO DEL RESUMEN NUMERALES QUINTO (5) y DECIMO (10) de este Contrato, mediante consignaciones efectuadas en la **FIDUCUENTA** de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** identificado con **NIT 830.055.897-7 CON LA TARJETA DE RECAUDO ASIGNADA PARA CADA INMUEBLE**, obligándose éste a remitir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en sus oficinas correspondientes máximo tres (3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota, el **ORIGINAL** del Comprobante de Consignación, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; Número de la cuota que cancela e Identificación del inmueble. **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo registrará el ingreso de los valores entregados por (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** cuando este entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo, la misma remisión y en las mismas condiciones del comprobante de la transacción, se deberá hacer, en caso de pago por transferencia

Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas

imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, como por ejemplo por fondos insuficientes, mal elaborado el cheque, etc., 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 legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto,

En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** aceptará pagos en EFECTIVO por parte de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** El personal de la Constructora tanto en Sala de Ventas como en Oficinas Administrativas, **solo está** autorizado para recibir , en efectivo, las sumas de dinero que corresponden al valor de la consulta ante las bases de datos de los operadores de información financiera **(DATA CREDITO Y CIFIN).**

En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptará pagos por parte de **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES),** poniendo de presente que cualquier pago que se realice al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. En todo caso, el promitente comprador declara que, en el evento en que realice pagos al **FIDEICOMITENTE** o a un tercero diferente al **FIDEICOMISO,** exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por los recursos que entreguen directamente al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** y se abstendrán de presentar cualquier tipo de reclamación o queja ante **FIDUCIARIA BOGOTÀ S.A.** por la destinación que de estos recursos realice **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

En caso de retardo en el pago de cualquier suma LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. No obstante, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, En todo caso, los pagos que se reciban, se abonarán en primera medida a los intereses, de haberse causado, luego a las obligaciones en mora y por último, de quedar saldo a la siguiente cuota u obligación próxima a vencerse.

PARÁGRAFO NOVENO: En el evento en que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** comprometen cesantías y/o cuenta AFC como parte de pago de los inmuebles, se comprometen a cancelar a la PROMITENTE VENDEDORA intereses anticipados liquidados a la tasa legal vigente sobre el valor de las cesantías y/o cuenta AFC, a partir de la fecha comprometida para el desembolso hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado por parte de la entidad otorgante de estas.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El precio de la vivienda de Interés Social (VIS) o de la vivienda de interés prioritario (VIP), en caso que aplique, tiene un valor máximo estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes de acuerdo a ley 388 de 1997 o de la norma que la modifique o sustituya. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá proyectar el incremento del salario mínimo mensual legal vigente de acuerdo a la fecha programada de escrituración; en todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** expresa que el riesgo (diferencia) de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, lo asume **LA PROMITENTE VENDEDORA** de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, vigentes a la fecha de escrituración; es decir, en caso que las proyecciones del salario mínimo, o variaciones del tope de la vivienda de interés, no se den y el valor total del tope de la vivienda de interés propietario vigente para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar al tope de la vivienda de interés prioritario vigente a la fecha de escrituración. Lo anterior por cuanto el precio de venta del inmueble se realiza en salarios mínimos mensuales legales vigentes y al tope del tipo de vivienda (VIS o VIP) según lo determine la norma para el momento de escrituración.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: Las partes manifiestan bajo la gravedad de juramento que el precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del Proyecto , es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se haya convenido un valor diferente al que se señala en la presente Promesa así como en la correspondiente escritura de compraventa; precio que corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; que además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de lo que **señalará** en la correspondiente escritura pública de transferencia con los compradores.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a abstenerse de entregar los recursos de que trata el presente contrato directamente al **FIDEICOMITENTE,** en atención a que deben ser entregados a la **FIDUCIARIA** conforme al mecanismo de recaudo establecido en el presente contrato. Se deja constancia que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** será responsable por las sumas de dinero que sean entregadas directamente al **FIDEICOMITENTE.**

CLAUSULA QUINTA: Para pagar la suma descrita en el Literal c) del NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** entregará(n) la Solicitud de Crédito debidamente diligenciada en el formulario que LA ENTIDAD CREDITICIA tiene para ello a **LA PROMITENTE VENDEDORA** acompañada de todos los documentos solicitados en este formato. Dicha solicitud con los documentos se debe entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar en la fecha señalada en la NUMERAL Quinto (5) literal c) del Cuadro Resumen. En caso de que la documentación esté incompleta, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá negarse a recibir el formulario y los documentos incompletos, en este caso **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** están en la obligación de entregar los documentos completos a la **PROMITENTE VENDEDORA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** solicitarán un crédito ante la **ENTIDAD CREDITICIA,** a través de **LA PROMITENTE VENDEDORA** por la suma descrita y valor descritos en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA.** Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de

nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo, o presenta(n) moras diferentes a las informadas en los reportes de las bases de datos de los operadores de información financiera **(DATACREDITO-CIFIN)** en las fechas descritas en el numeral 13 del cuadro resumen, consultas debidamente autorizadas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR**, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, pudiendo así **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal estipulada en la cláusula DÉCIMA TERCERA de este contrato.

Las moras que presente **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y AVAL Y CODEUDOR** a la fecha de la separación según el reporte de las Centrales de Riesgo, deberán quedar a PAZ Y SALVO durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. Transcurrido el plazo sin que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá cobrar a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** intereses a la máxima tasa legalmente establecida mensual sobre la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal a la que se ha hecho referencia

PARAGRAFO PRIMERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR declaran conocer todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que si ésta negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Mientras se adelanta la tramitación del Crédito Hipotecario, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL** Y CODEUDOR **se obliga(n)** a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del Crédito Hipotecario, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, **LA ENTIDAD CREDITICIA** le manifiesta por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** que no le(s) otorga(n) el crédito o que se los otorga parcialmente y éste(os) no allega(n) en un plazo adicional de DIEZ (10) días calendario contados a partir de la fecha de notificación de **LA ENTIDAD CREDITICIA** en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima Tercera de este contrato, salvo que la causal de la negativa o de la disminución del crédito se atribuible a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, caso en el cual si habrá lugar a penalidad por incumplimiento del presente contrato. En caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** se encuentra(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y se hará efectiva la cláusula penal. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los diez (10) días hábiles y sin intereses de ninguna clase, descontando los impuestos o gravámenes correspondientes las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, en caso de que no se genere el incumplimiento mencionado; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, éste(os) deberá(n) restituirlos dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Sin embargo, si **LA ENTIDAD CREDITICIA** desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato notificándolo así al **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y hacer efectiva la cláusula penal, de que trata la cláusula décima tercera de este contrato

PARÁGRAFO CUARTO: Después de que LA ENTIDAD CREDITICIA notifique por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por LA ENTIDAD CREDITICIA para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, cuando ésta lo indique bien sea telefónicamente o por escrito los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** no cumpliere(n) con lo aquí estipulado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o terminar inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal de que trata la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa

PARÁGRAFO QUINTO: Si Pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a LA ENTIDAD CREDITICIA; el desembolso no se ha efectuado por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** , **LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SEXTO: Si pasados ciento treinta y cinco (135) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de crédito sin que el desembolso se haya efectuado por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR, LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal c) NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos que efectúen **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán a las cuotas u obligaciones pendientes en el presente contrato, y si existiere un saldo, luego de esta operación, se abonara a la obligación más próxima por vencerse.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR tendrán un plazo de Cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR para presentar dicha documentación ante la ENTIDAD CREDITICIA. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y se hará efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO NOVENO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y AVAL Y CODEUDOR se compromete con **LA PROMITENTE VENDEDORA** a cumplir con los compromisos señalados en el numeral 11 en el cuadro de resumen. En caso de incumplimiento de estos compromisos por parte **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y AVAL Y CODEUDOR** se dará por terminado el contrato, sin necesidad de acudir a la autoridad judicial y dando aplicación a la cláusula penal.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación o verificación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica; **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá enviar comunicado escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR** informando al respecto; y concediendo el plazo de 20 días calendario para que el **PROMITENTE COMPRADOR** realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará al **PROMITENTE COMPRADOR** carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la **cláusula décima tercera** de este contrato. LA **PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, salvo el descuento de impuesto o gravámenes legales.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR declaran conocer todas las condiciones para el acceso, la vigencia y las causales de terminación de la cobertura de la tasa de interés FRECH otorgadas por el Gobierno Nacional para la financiación de vivienda nueva a través de créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional, de que tratan el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, el Decreto 1077 de 2015 y las demás normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, en particular que se le ha informado y así lo ha aceptado, que el BENEFICIO ESTÁ SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS DE COBERTURA PARA LOS CRÉDITOS AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO y a la aprobación de los mismos por el Banco de la República con cargo al FRECH, de tal manera que si al momento del desembolso programado del crédito hipotecario relacionado en el Literal c) Numeral Quinto (5), no existe la disponibilidad de los recursos para dicha cobertura, EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR conocen y aceptan que dicho crédito se desembolsará sin acceso a la cobertura del FRECH, por lo anterior con carta adjunta a la promesa de compraventa he firmado autorizando el desembolso del crédito sin la cobertura del FRECH, carta que solo se aplicará si al momento de solicitar el desembolso del crédito, no existe la disponibilidad de los recursos por parte del Gobierno Nacional.

CLÁUSULA SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. - LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles objeto de esta promesa son de propiedad del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** quien los transferirá libres de todo gravamen y limitación al dominio con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal o los que señale obligatoriamente la ley.

PARAGRAFO PRIMERO: Sobre el inmueble en mayor extensión se podrá constituir una hipoteca abierta para garantizar el crédito otorgado para desarrollo del proyecto, gravamen que el LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a cancelar antes o en la misma escritura en que se realice la transferencia del inmueble a EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que prometen vender y del predio de mayor extensión, por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de la Ley, y que estará este trámite en cabeza de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.

CLAUSULA SEPTIMA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL PROYECTO del cual hacen parte los inmuebles objeto de esta promesa se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 del 2001. En el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos de administración, etc., todo lo cual aceptan desde ahora **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.** (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, usos, destinaciones y demás que requiera, sin afectar directamente el área de la unidad privada, cuando las necesidades o el desarrollo del Proyecto, así lo aconsejen.

CLAUSULA OCTAVA: DESTINACION.- El bien prometido en venta materia de este contrato se destinarán exclusivamente a vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por el adquiriente o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA MATERIAL. - La entrega material del bien prometido en venta se efectuará en la fecha indicada en el Numeral Séptimo (7) del CUADRO RESUMEN, no obstante, el señalamiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá de un plazo adicional de ciento ochenta (180) días calendario más para efectuar dicha entrega, cuando por causas que no le sean imputables, la entrega no pueda realizarse en la fecha inicialmente convenida. Este plazo podría darse en el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo requiera para efectos de asegurar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en perfectas condiciones, se considera que todo lo relacionado con los servicios públicos, no es imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dado que esta labor requiere la interrelación con la Alcaldía del municipio y/o las empresas de servicios públicos domiciliarios, prestadoras de los diferentes servicios, tanto para la aprobación de diseños, interventoría y recibo de toda la infraestructura, y que la conexión de dichos servicios depende de todas estas labores, en este plazo no habrá incumplimiento, ni derecho a reconocimiento de ningún interés. Si vencido el plazo adicional ella no se hubiere hecho (la entrega), deberán reconocer durante los seis (6) meses siguientes una suma equivalente al CERO COMA SEIS POR CIENTO (0.6%) del valor entregado por el cliente, que se pagará en forma proporcional al tiempo transcurrido entre la fecha prometida para la entrega del inmueble más los ciento ochenta (180) días adicionales previstos en esta Cláusula y la fecha real de la entrega del inmueble, lo anterior no aplica en los eventos que no se realice la entrega por falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, Pasado el sexto mes de estarse reconociendo la suma de intereses, se entiende que hay incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrán aplicar contra ésta lo previsto en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de este contrato, salvo los eventos como falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza y eventos como: huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales de esta ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado , gas, pandemias, epidemias, paros o manifestaciones que afecten la actividad, etc. sin que medie culpa o negligencia por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Una vez los inmuebles prometidos en venta están terminados y listos para su entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo harán saber por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se les entregará bajo recibo personal o se les enviará por correo certificado o correo electrónico. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **LA PROMITENTE VENDEDORA** de acuerdo al manual del propietario que se entrega con el apartamento y que hace parte del presente contrato, en dicha acta se indicará el plazo en que se compromete a corregirlas, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** por cualquier concepto o las expensas, gastos, impuestos y servicios públicos, que se causen a partir de este día. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerden con este contrato y corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no se presentaren a recibir los bienes, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a disposición de éstos, en las oficinas de **LA PROMETIENTE VENDEDORA.** En el caso de incumplimiento en el recibo del inmueble por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES,** si este demostrare fuerza mayor o caso fortuito debidamente alegado, probado y aceptado por **LA PROMITENTE VENDEDORA,** este le comunicara la nueva fecha de entrega del inmueble; en el caso de que para **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, las razones alegadas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no sean aceptadas por **LA PROMETIENTE VENDEDORA, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá acreditar fehacientemente el caso fortuito o la fuerza mayor, y, mientras esto ocurre, el inmueble se dará por recibido por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.** Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo por las partes, que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al momento de la entrega material y para documentar la obligación de pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y de los intereses estipulados la CLÁUSULA CUARTA de este contrató, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suscribirán en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** un pagaré a la vista, que será cancelado en la fecha en que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** paguen dicha suma al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA** bien sea en dinero o mediante el desembolso. Si se presenta el evento previsto en el PARÁGRAFO SÉPTIMO de LA CLÁUSULA CUARTA, este pagaré servirá para exigir ejecutivamente el pago de dicha suma.

PARAGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA CUARTA de esta promesa o si LA ENTIDAD CREDITICIA no ha aprobado y desembolsado el crédito para cancelar la suma indicada en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas Natural Y Teléfono, salvo negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto Y Alcantarillado en el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. No obstante, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declaran que conocen y aceptan que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales previstos por las Constructora. La instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico corren por cuenta de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. LA PROMITENTE VENDEDORA** hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: Se hace constar que EL PROYECTO cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** los costos de la instalación del medidor y del calentador.

PARÁGRAFO QUINTO: Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía CODENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ya que a partir del 1 de Enero de 2.008 se realizara el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causara en la primera factura que reciba el propietario de la vivienda, una vez e servicio de energía sea efectivamente instalado. Según ley 142 y 143 de 1994.

PARÁGRAFO SEXTO: TRÁMITE DE POSVENTAS. Toda posventa deberá presentarse a través del canal que disponga la **PROMITENTE VENDEDORA,** y especialmente mientras no exista una falla o cambio a través del módulo o página web de la **PROMITENTE VENDEDORA**, es decir, a través de las siguiente página web: www.galias.com.co, en el módulo de posventas, una vez recibida la posventa, se evaluarán los términos de la garantía pactados la cual es de un (1) año para acabados y líneas vitales y diez (10) años para la estabilidad de la obra (estructura) contados desde su entrega o uso, en el manual del propietario y del administrador, así como la legitimación, es decir, que el peticionario sea el propietario o un autorizado o delegado del mismo, junto con su prueba, y posteriormente, si se encuentra pertinente al examinarse lo anterior, se realizará una visita al inmueble, para lo cual se informará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la fecha de visita la cual se realizará en horario de 7:00 A.M. a 5:00 P.M., excepcionalmente se podrá, por la urgencia o magnitud, fijar en otro horario. A dicha visita se compromete **EL PROMITENTE COMPRADOR** a asistir directamente o dejando un autorizado, por escrito, y a permitir el ingreso para inspeccionar, así como a firmar el acta de visita, en caso de no firmar solo con la manifestación del **PROMITENTE VENDEDOR** o sus delegados, de haber visitado y registrar en el acta de visita la negativa de firma o de no permitirse el ingreso, se entenderá que cumplió con la visita y se dará por desistida la posventa. Si por alguna razón no puede asistir el día programado **EL PROMITENTE COMPRADOR**, deberá presentar a través de la página web en el módulo de posventas otra petición informando de la cancelación, previamente a la fecha de visita, y se procederá a citar nuevamente, si en esta segunda oportunidad no se presenta **EL PROMITENTE COMPRADOR** o su delegado debidamente autorizado, se entenderá por desistida la posventa.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: ENTREGA DEL INMUEBLE: Al momento de la entrega el **PROMITENTE COMPRADOR** No podrán abstenerse de recibir el inmueble, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles. En caso de no ester de acuerdo con los acabados o con los materiales y elementos o el estado del inmueble o las áreas comunes, deberá dejar constancia en el acta de entrega, para proceder a tramitar la correspondiente posventa. Por tanto, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** se abstiene(n) de recibir la **UNIDAD INMOBILIARIA** ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave del **INMUEBLE** quedará a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en igual sentido ocurrirá cuando citado para la entrega, el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presenta, salvo que previamente justifique su inasistencia, para lo cual se procederá a citar por una segunda vez y si no se logra se dará por entregado en la forma antes prevista, suscribiéndose el acta de entrega con fundamento en la presente cláusula solamente por el**(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el día señalado en la citación para la entrega, la que será plena prueba de la entrega, de acuerdo a lo acordado por las partes en la presente cláusula, por lo que para efectos de garantía y temas de vigilancia de enajenadores que realizan los municipios a los constructores esta acta será la constancia de entrega con la sola firma del **PROMITENTE COMPRADOR.** En igual sentido se aplicará para las zonas comunes esenciales el presente procedimiento de entrega, que se entiende dada por entregada la respectiva área común no esencial, ya que las áreas comunes esenciales se entienden entregadas con la primera unidad privada

CLÁUSULA DÉCIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el Numeral Sexto (6) del **CUADRO RESUMEN.** Para el otorgamiento de la escritura cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz y salvos y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no están a paz y salvo con ella por todo concepto, por el no otorgamiento de la Escritura por no estar a paz y salvo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial (condición resolutoria expresa).

En caso de incumplimiento a la obligación de asistir en la fecha y hora pactadas para la firma de la escritura, no servirá como excusa la falta de conocimiento de la fecha de la carta de aprobación del crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de Compraventa LA ENTIDAD CREDITICIA aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES**

COMPRADORES, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de LA ENTIDAD CREDITICIA el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses, salvo los impuestos o gravámenes a los movimientos financieros vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la firma de la escritura **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA**, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar. Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya expedido PAZ **Y SALVO** en donde consta que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha (n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el Numeral Quinto (5) y Numeral Décimo (10) del Cuadro Resumen

PARAGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** para el otorgamiento de la escritura pública no comparece junto con su cónyuge o compañero (a) permanente, por el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato considerando que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la Cláusula DECIMA TERCERA del presente contrato, en caso de que aplique.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: IMPUESTOS.- Las partes acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de tal manera que LA PROMITENTE VENDEDORA cancela desde enero hasta la firma de la escritura entregándolo a PAZ Y SALVO a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, tal como lo obliga la Ley y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente. No obstante las partes manifiestan conocer el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, las contribuciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta la edificación, a partir de la fecha de esta promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a radicar todos los documentos necesarios para que la Entidad encargada realice el respectivo desenglobe de la vivienda objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa, dicho trámite de radicación de documentos será gestionado directamente por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, , sin que los tiempos que tome la entidad sean responsabilidad de la Constructora, no obstante, se entenderá cumplida esta obligación con la radicación de la escritura de constitución o adición de la propiedad horizontal, teniendo en cuenta la integración catastro registro que señala la ley 1579 de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. - (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran expresamente que, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, entiéndase también cuando se da por entregado del parágrafo séptimo de la cláusula novena, se comprometen a pagar las cuotas de administración, las cuotas extraordinarias del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometidos, de acuerdo con el Reglamento de propiedad horizontal. (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL).

PARÁGRAFO: A partir de la fecha de entrega material o del día en el cual se entienden entregados los inmuebles de acuerdo con la CLÁUSULA NOVENA, será de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** el pago de servicios Públicos tales como: energía teléfono, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL.- El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de la suma de **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($29.000.000 M/CTE).** Esta suma podrá ser exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, o demostrarse el cumplimiento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso que las sumas que corresponden al precio y gastos de escrituración derivadas del presente contrato fueran administradas por una sociedad FIDUCIARIA, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** faculten al **PROMITENTE VENDEDOR**, para en caso de incumplimiento instruya al fideicomiso con el fin de que de aplicación a la presente cláusula." La presente cláusula penal, se pacta con función de apremio.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: RESOLUCION DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Se acudirá a la JUSTICIA ORDINARIA para la resolución de las diferencias	SI	NO
Se acudirá a TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO para la resolución de las diferencias	SI	NO

Declaro que hemos discutido esta Cláusula y que se conoce que el Tribunal de Arbitramento puede generar los costos de los Árbitros y del Centro Arbitral entre otros, que se deben asumir entre las partes, así como entendemos que es un tribunal arbitral y hemos indagado y realizado todas las preguntas que nos surgieron sobre esta forma de justicia, previamente la firma del presente contrato, no obstante, esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada, lo anterior, en caso que se haya seleccionado justicia arbitral para constancia se firma.

FIRMA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

En caso de haber decidido por la **JUSTICIA ORDINARIA**, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido por el **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO** se tomará lo siguiente:

CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurreren entre cualquiera de las personas que firman el presente documento, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará únicamente al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Así mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, quien es fideicomitente responsable del proyecto y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre ésta sociedad Constructora Las Galias S.A.S y los firmantes del presente documento, se someterán a un tribunal arbitral de acuerdo a las reglas, normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 116 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo. La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribirla, entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral.

A. **DOMICILIO DE LAS PARTES:**

PROMITENTE VENDEDORA: VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 1 (Anexo a este texto)
PROMITENTE COMPRADOR(ES): VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 2 (Anexo a este texto)

Parágrafo Primero: De acuerdo a lo anterior, en el evento que el promitente comprador y Constructora Las Galias S.A.S elijan resolver sus diferencias acudiendo a un Tribunal de Arbitramento, con las reglas antes señaladas, acuerdan que dicha cláusula compromisoria igualmente sea estipulada en la correspondiente escritura de compraventa y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: GASTOS DE CONTRATOS.- Los gastos que genere la escritura tanto de venta como de hipoteca se encuentran relacionados en el **CUADRO RESUMEN NUMERAL DIEZ (10).** Estos gastos de contratos son asumidos de acuerdo a lo marcado por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en el numeral diez (10) del cuadro resumen

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma estipulada en el **CUADRO RESUMEN NUMERAL** 10, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato, no obstante LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no cancelaren oportunamente los gastos que le corresponden según la presente CLÁUSULA, estos podrán ser cancelados por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, La presente promesa junto con los recibos de pago prestará mérito ejecutivo contra **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** quienes lo reconocerán y pagarán a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios a la tasa legalmente autorizada desde la fecha en que se hicieron los pagos hasta la cancelación total de la obligación.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: CESION DE DERECHOS.- Previa aceptación escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA,** los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario

solidariamente obligados al cumplimiento de las obligaciones contrarias por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y siendo de cargo de éstos los gastos que por este concepto se originen.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA: OBRAS DE URBANISMO. - LA PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras de urbanismo de acuerdo con la Licencia de Urbanismo aprobadas de la cual hacen parte los inmuebles prometidos; así mismo declaran **LA PROMITENTE VENDEDORA** que los inmuebles que conforman dicho PROYECTO Unidad se entregarán con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan a la CONSTRUCTORA a realizar modificaciones de la licencia pertinente, para lograr la entrega de dichas zonas de cesión.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. - Las partes manifiestan que el presente contrato reemplaza y deja sin efecto el contrato de opción de compra celebrado entre las partes y el encargo fiduciario firmado con anterioridad, o cualquier otra negociación entre las partes sobre el mismo bien inmueble.

CLAUSULA DECIMA NOVENA: Se enviarán notificaciones a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección indicada en NUMERAL Octavo (8) del CUADRO DE RESUMEN

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTÍA. - LA PROMITENTE VENDEDORA de acuerdo con los plazos establecidos esto es, un (1) año para acabados y líneas vitales y diez (10) años para la estabilidad de la obra (estructura) contados desde su entrega o uso, en el manual del propietario y del administrador, garantiza a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles el buen funcionamiento de estos, obligándose durante los diferentes términos estipulados para cada caso, a las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA.** Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc. deberán ser informados por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

CLÁSULA VIGÉSIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS, VALORIZACIONES, CONTRIBUCIONES .- Los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones, etc, que a partir de la fecha de la firma de esta promesa de compraventa sean establecidas, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa o sobre el lote en el que se construye el PROYECTO, serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CONDICIÓN. - La celebración de la compraventa queda condicionada a que dentro de los veintiocho (28) días calendario contados a partir de la entrega de la solicitud de crédito, **LA PROMITENTE VENDEDORA** apruebe los documentos y la información presentada por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** con la solicitud de crédito que éste hará a **LA ENTIDAD CREDITICIA** de acuerdo con lo estipulado en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN de esta promesa. De no ser aprobados dichos documentos e información, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo hará saber a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección que aparece indicada en el Numeral Ocho (8) del CUADRO DE RESUMEN; si vencido el plazo antes pactado **LA PROMITENTE VENDEDORA** no ha hecho tal notificación a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, se entenderá que los documentos y la información han sido aprobados por **LA PROMETENTE VENDEDORA**, lo que no implica que lo acepte la entidad crediticia, De ser rechazados por causa no imputable a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no habrá lugar a la celebración del contrato prometido, sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa de compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá a los diez (10) días hábiles posteriores a la notificación y sin intereses de ninguna clase y descontando el GMF las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. El hecho de que los documentos y la información hayan sido aprobados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** no implica compromiso alguno de ésta respecto a la aprobación del crédito solicitado a **LA ENTIDAD CREDITICIA** para pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, por cuanto esta **ENTIDAD CREDITICIA** es una entidad completamente independiente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y es autónoma para aprobar o negar el crédito que a él soliciten **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: MERITO EJECUTIVO.- El presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA: CONOCIMIENTO DE ESTA PROMESA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR manifiestan que conocieron esta promesa con un (1) día de antelación y la encontraron aceptable.

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES .- autorizan expresamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que en el evento de incumplimiento de las obligaciones a su cargo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reporte con destino a la base de datos que maneja las firmas encargadas de prestar servicios de información crediticia, la relacionada con los créditos que no hayan sido debidamente satisfechos. Así mismo, autorizan expresamente, para que la información suministrada sea divulgada entre los usuarios de dichos servicios de información crediticia, hasta tanto cesen los motivos que de acuerdo con los términos del presente contrato deba considerársele en mora o incumplido.

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA: PATRIMONIO DE FAMILIA.- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos de artículo 60 de la Ley 9 de 1.989 y demás normas correspondientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: RADICACION DE DOCUMENTOS (CONOCIDO ANTIGUAMENTE COMO "PERMISO DE VENTAS"). - LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble objeto del presente contrato por la subdirección de control y vivienda según radicación **021-2022** de fecha **14 DE SEPTIMBRE DE 2022.**

CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA: El presente contrato se entiende celebrado en consideración de las personas de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR.** En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integra la parte **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** (si está conformado por una o varias personas naturales) Y EL AVAL Y CODEUDOR este contrato se resolvera de pleno derecho, y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato.

CLAUSULA VIGESIMA NOVENA: RETRACTO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR podrá hacer uso del derecho de retracto, para esto deberá informar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** su deseo de retractarse dentro de los 5 días hábiles contados a partir de la separación del inmueble. Los costos de papelería, estudio de crédito y los demás que conlleve la devolución del bien serán cubiertos por el consumidor.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por medio del presente documento otorga(n) poder especial amplio y suficiente a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que se promete en venta por medio de la presente documento, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento definitivo de propiedad horizontal que integre todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento facultar a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para aclarar, adicionar o corregir la correspondiente escritura de compraventa que solemnice el presente contrato, dicha facultad terminará con la entrega material del inmueble y está enmarcada en lo pactado en la presente promesa de compraventa, es decir, sin que pueda modificarse aspectos pactados en este documento.

CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: TRATAMIENTO DE DATOS. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capitulo 25, o las normas que las modifiquen, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, autorizando por este medio la cesión o transmisión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, éstas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, pudiendo en cualquier momento solicitar el (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa constructora, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a Constructora Las Galias. La revocatoria o supresión con fines publicitarios se podrá realizar en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cumplimiento de la ley 142 de 1994 (Ley de servicios públicos domiciliarios) y sus reglamentaciones, así como los contratos de condiciones uniformes de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y la ley 675 de 2001 (ley de Propiedad Horizontal), Constructora Las Galias S.A.S, podrá celebrar contratos de transferencia o transmisión de datos, dependiendo de las finalidades que dichas empresas o personas soliciten, en cumplimiento de deberes normativos y de acuerdo a las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la Constructora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) EN CALIDAD DE TITULAR DE LOS DATOS, En cumplimiento de la regulación vigente en materia de Protección de Datos personales, autorizo EXPRESAMENTE a LA PROMITENTE VENDEDORA para transferir mis datos personales a cualquier entidad que lo requiera para el ofrecimiento de productos y servicios, dichas entidades podrán realizar la consulta y procesamiento de la información financiera, comercial y crediticia ante Operadores de Información, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades.

CLAUSULA TRIGESIMA SEGUNDA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a tramitar ante el Fondo y/o entidad bancaria correspondiente el desembolso de las Cesantías y/o Ahorro Programado señalados en el **CUADRO DE RESUMEN** Numeral 5 de la promesa de compraventa, en un tiempo máximo de 45 días calendario después de la firma de este contrato, este plazo aplica únicamente para los pagos pactados para el año en el que se efectúe la firma de este contrato , para las cesantías y/o ahorros programados posteriores al año de la firma de este contrato, el desembolso se deberá efectuar antes del 15 de Enero del año en el que se pactó pago de estos recursos, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a remitir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el correspondiente soporte de pago máximo tres (3) días calendario de haberse efectuado el desembolso, el ORIGINAL del Comprobante de Consignación que debe ser realizada según instrucción de giro entregada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** , anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; concepto que cancela e Identificación del inmueble. **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo registrará el ingreso de los valores cuando **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA,** como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encontrase con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o su AVALISTA,**

en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y lo relacionado con armas de destrucción masiva. En igual sentido, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** responderá ante **LA PROMITENTE VENDEDORA** o algún tercero afectado por los perjuicios causados. **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética. **PARÁGRAFO 1:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos". En el anterior orden de ideas deberá cumplir **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con los requerimientos que solicite **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión integral del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo de éste, en consecuencia, entre otras autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas. PARÁGRAFO 2: Igualmente serán justas causas, para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional de Constructora Las Galias S.A.S cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" o genere una señal de alerta, en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO INTEGRAL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

CLAUSULA TRIGESIMA CUARTA: PRESUPUESTO INICIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: El propietario inicial o el tercero que delegue, generará y aprobará autónomamente un presupuesto proyectado, en el que incluirá todos los conceptos necesarios para el normal funcionamiento, el mantenimiento, administración, seguridad, existencia, conservación y todo lo que estime necesario para el buen manejo de la copropiedad. Con base en este presupuesto proyectado, se calculará a prorrata el valor de las expensas comunes necesarias u ordinarias o cuota de administración, de acuerdo a los coeficientes que se vayan integrando al reglamento de propiedad horizontal, según cada etapa constructiva, debiéndose llevar la contabilidad correspondiente, lo previo se efectuará a partir de la entrega del primer bien privado y/o entrada del primer copropietario, momento desde el cual se inicia el término de garantía de los bienes comunes esenciales, los cuales se presumen entregados con la entrega de este primer bien privado o de dominio particular, lo anterior en concordancia con los artículos 7 y 25 de la ley 675 de 2001. La anterior facultad del propietario inicial terminará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y la asamblea haya nombrado el administrador definitivo, en concordancia con los artículos 24 y 52 de la ley 675 de 2001. Cualquier modificación de la destinación de las áreas comunes se podrá efectuar por la asamblea de copropietarios con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad una vez constituida la propiedad horizontal.

CLAUSULA TRIGESIMA QUINTA: CUOTA ÚNICA EXTRAORDINARIA ANTES DE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES NO ESENCIALES (DE USO Y GOCE GENERAL): EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES), aceptan que para mantener el buen estado de la copropiedad o con el fin de cumplir las normas vigentes, se podrán establecer, por una sola vez, por el propietario inicial o quien este delegue, la cual podrá oscilar entre OCHO y DIEZ SALARIOS MÍNIMOS DIARIOS LEGALES VIGENTES, por unidad privada, los cuales se deberán pagar por parte de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** antes de iniciar cualquier obra en la unidad privada de la copropiedad. Lo anterior con el fin de lograr el correcto y debido mantenimiento, conservación, reperación o sustitución, mejora de las zonas comunes, así como para lograr la debida disposición de residuos provenientes de las adecuaciones constructivas que cada propietario debe hacer a su inmueble, ya que estos se entregan en obra gris.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS) AL CLIENTE: Entre el promitente vendedor y el promitente comprador, se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la Constructora y la Fiduciaria, se podrá realizar por parte de la Constructora Las Galias S.A.S o la Fiduciaria al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por el **PROMITENTE COMPRADOR** en el cuadro resumen en el numeral 8, **dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por el PROMITENTE COMPRADOR, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento,** por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior **el PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a: **a)** Oportunamente y de manera constante Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue el **PROMITENTE COMPRADOR**, o el sistema de mensajería que use. **b)** Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria. **c)** Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. **d) El PROMITENTE COMPRADOR** se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la Constructora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para el **PROMITENTE COMPRADOR. e)** De acuerdo con la presente cláusula no podrá el **PROMITENTE COMPRADOR**, excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la Constructora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, la CONSTRUCTORA o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos, **f)** se aclara que **PROMITENTE COMPRADOR** podrá recibir notificaciones electrónicas desde cualquier correo que cuente con dominio Galias, específicamente desde el dominio @galias.com.co **g) PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta bajo la gravedad de juramento que el correo electrónico señalado en este contrato lo identifica.

PARÁGRAFO: La Constructora informa al cliente y consumidor, que ha dispuesto de los siguientes y únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación con el PROMITENTE COMPRADOR, 1.) MODULO WEB DE PQRS: La constructora tiene un módulo diseñado para la recepción de PQRS (Peticiones, quejas, reclamos o sugerencia) y posventas o garantías, el cual se encuentra en la página web de la constructora en la url:

www.galias.com.co y 2) por medio físico, es decir, carta o comunicación escrita, en la ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca) en la Av. Cra. 9 No. 101-67 Piso 6 y en la ciudad Manizales (Caldas) en la Calle 22 No. 20 -58 piso 9.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA: ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o correo electrónico entre otros, aceptados legalmente; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de **PROMITENTE COMPRADOR** así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que identifican al **PROMITENTE COMPRADOR** en el presente documento o en el que se señale expresamente dentro del cuerpo del contrato como dirección de notificaciones.
Parágrafo 1: Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, como forma de manifestación de la voluntad, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, correo electrónico y/o los que cumplan con la normativa vigente y el presente documento. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, otrosí, contratos y/o cualquier documento firmado en la plataforma o software o programa o la forma correspondiente que señale para tal efecto el **PROMITENTE VENDEDOR**, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen

Parágrafo 2: EL **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y reconoce como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o que firme desde el correo electrónico previamente informado, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biometrica, claves, códigos, o realizados mediante su correo electrónico, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos del **PROMITENTE COMPRADOR.** Por lo tanto, dichas firmas electrónicas, como los correos electrónicos, el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por el **PROMITENTE VENDEDOR** y las partes del presente documento o contratos.
Parágrafo 3: Para cualquier cambio o modificación del(os) correo(s) electrónico(s) suministrado(s) por el **PROMITENTE COMPRADOR** este deberá informarlo al **PROMITENTE VENDEDOR** y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que el **PROMITENTE VENDEDOR** disponga para tal fin.

CLAUSULA TRIGESIMA OCTAVA: CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA: EL CLIENTE manifiesta con la firma del presente contrato que en cumplimiento de su deber como consumidor, de informarse, ha realizado todas las pregunta y averiguaciones sobre el presente producto y la forma de financiación, revisando sus finanzas personales antes de obligarse, comprendiendo sus obligaciones y las de las demás partes o intervinientes en el negocio jurídico. Así mismo declara que previamente a la firma del presente documento ha leído la **CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA**, en la cual se explica què es: una vivienda de interés social y prioritario (vis/vip), un subsidio de vivienda, un subsidio concurrente, un subsidio a la tasa de interés, un patrimonio de familia, una fiduciaria, compras con o sin subsidio, pagos con cesantías, cuentas afc y/o ahorro programado, entre otros temas relacionados con el presente negocio y con las normas que se expidan sobre la materia. CARTILLA la cual ha consultado y puede consultar EL CLIENTE en cualquier momento en la siguiente página web: https://galias.com.co/tips-para-comprar/.
CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO. EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para consultar y reportar información ante cualquier entidad de consulta de base de datos o centrales de riesgo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR en calidad de titular de la información, actuando libre y voluntariamente, autoriza a Constructora Las Galias S.A.S a sus aliados o contratistas y/o a Experian Colombia S.A. (en adelante DataCrédito Experian), Carrera 7 No. 76- 35 Tel 3191400 de Bogotá D.C., o quien represente sus derechos, a acceder a sus datos personales contenidos en la base de datos de Mareigua Ltda. (Mareigua Ltda. con NIT 800.167.353-4), Aportes en Línea (Aportes En Línea S.A. 900147238-2), Colfondos y/o administradoras de pensiones, y demás Operadores de información de seguridad social autorizados por el Ministerio de Salud y Protección Social, a sus datos personales recolectados por medio del presente documento, y a sus datos personales contenidos en la base de datos de DataCrédito Experian (Operador de información crediticia), en adelante información personal, para darle tratamiento en los términos expresados en la Políticas de manejo de información y privacidad y/o DataCrédito Experian y para finalidades de gestión de riesgo crediticio tales como: (i) elaboración y circulación a terceros de scores crediticios, herramientas de validación de ingresos, herramientas predictivas de ingresos, herramientas para evitar el fraude y en general, herramientas que le permitan a los Suscriptores de DataCrédito Experian, adelantar una adecuada gestión del riesgo crediticio, (ii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información financiera, comercial, crediticio, de servicios y proveniente de terceros países de DataCrédito Experian, (iii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información personal de Midatacrédito

CLÁUSULA CUADRAGESIMA: el **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y declara firmar el acta de entrega y/o cualquier otro documento del inmueble cuando lo indique el Constructor con el fin de Garantizar que todos los trámites a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** puedan ser realizado oportunamente, con las distintas entidades, como cajas de compensación, entidades financieras, entre otras.

CÁAUSULA CUADRAGESIMA PRIMERA, PERFECCIONAMIENTO: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, 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 el evento de firmarse electrónicamente, la parte **PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por

las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación: _____.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identificacion_Expedida_en	
Nombre:	**C.C**	**Ciudad de Expedición**	**Firma**
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	

Aceptación avalista y codeudor

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

LA PROMITENTE VENDEDORA

SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ
C.C 98.662.771 DE ENVIGADO,
QUIEN OBRA EN CALIDAD DE
APODERADO GENERAL DE CONSTRUCTORA
LAS GALIAS S.A.S.

INCLUYE ANEXO ANUNCIADOS:

- CUADRO RESUMEN
- ANEXO NO. 1: LINDEROS INDIVIDUALES DEL INMUEBLE PROMETIDO
- ANEXO NO. 2: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE
- ANEXO NO. 3: OTROSI EN CASO DE HABERLO
- ANEXO NO. 4: PODER EN CASO DE HABERLO
- ANEXO NO. 5: CLAUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO

ANEXO NO. 5

CLAUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO

CLAUSULA NO. 01: El inmueble tiene instalación de gas domiciliario, pero el costo de la instalación, de la matricula y del contador serán por cuenta exclusiva de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, si decide solicitar el servicio a la respectiva empresa de servicios públicos de gas domiciliario.

_____ **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**

_____ **(EL)(LA)(LOS) AVAL Y CODEUDOR**

----------**REPÚBLICA DE COLOMBIA** ----------

----------**NOTARIA 21 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**----------

----------**CÓDIGO No. 1100100021** ----------

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

----------**FORMATO DE REGISTRO**----------

MATRICULA INMOBILIARIA: **50S**-«MATRIAPT». ----------

CEDULA CATASTRAL: xxx EN MAYOR EXTENSIÓN. ----------

UBICACIÓN: **URBANO (X) - RURAL (---) BOGOTÁ D.C.**----------

UBICACIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **APARTAMENTO NÚMERO** «APTO» **DE LA TORRE NÚMERO** TORRE **QUE FORMA PARTE DEL "CONJUNTO CERRADO MORATTI– PROPIEDAD HORIZONTAL" UBICADO EN LA CALLE CINCO A SUR NUMERO OCHENTA G CINCUENTA Y OCHO (CALLE 5 A SUR # 80 G 58) – DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.** ----------

CODIGO	ACTO JURIDICO	VALOR ACTO
0960	CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION	SIN CUANTÍA
0125	COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)	$«$VENTA»
0315	CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA
0855	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE	$xxx.oo
0219	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	$ «$HIPO»
0304	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: SI ( ) NO ( )	SIN CUANTIA
	PODER ESPECIAL	SIN CUANTIA

VALOR SUBSIDIO---------- $«$SUBCAJA»

ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO: «CAJAVIVIENDA» NIT.«NITCAJAVIVIENDA»----------

VALOR SUBSIDIO ---------- $«$MICASAY»

ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO: **MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA "MI CASA YA"**

NIT.830.121.208-5. ----------

VALOR SUBSIDIO ---------- $«$SUBHABITA»

ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO: SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

NIT. 899.999.061-9.----------

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DATOS PERSONALES: **IDENTIFICACIÓN**

---------- **VENDEDORA:** ----------

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. QUE ACTÚA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBONCON NIT. xxx----------

Representada por: ----------

SEBASTIÁN ZAPATA SÁNCHEZ ----------C.C.98.662.771

---------- **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** ----------

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. – NIT. 800.161.633-4----------

Representado por: ----------

SEBASTIÁN ZAPATA SÁNCHEZ---------- C.C.98.662.771

---------- **COMPRADOR(A,ES) HIPOTECANTE(ES)** ----------

«COMP1» **C.C.«CEDCO1»**

«COMP2» **C.C. «CEDCO2»**

---------- **ACREEDOR HIPOTECARIO----------**

XXX– N.I.T. 890.903.938-8 ----------

Representado por: ----------

ANGELA DEYANIRA RIAÑO GONZALEZ **C.C1.018.458.823**

---------- **CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA** ----------

---------- **RESPECTO DE ESTE INMUEBLE** ----------

XXX. ---------- **N.I.T. 860.034.313.7**

Representado por: ----------

MARIO CORREA MESA ----------C.C. No. 7.218.510---

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los Seis (06) días del mes de Febrero del año dos mil veinticuatro (2024) ante el Despacho de la Notaría Veintiuna (21) del Círculo de Bogotá, D.C., cuya(o) Notaria(o) Encargada es CARMIÑA CASTILLO PRIETO, según Resolución No. 111111 de fecha cinco 05

de Agosto de 2024, se otorgó Escritura Pública que se consigna en los siguientes términos:----------

---------- **PRIMER ACTO** ----------

---------- **INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y** --------

---------- **PROTOCOLIZACIÓN DEL MISMO** ----------

Comparecieron con minuta escrita: **SEBASTIÁN ZAPATA SÁNCHEZ,** mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **98.662.771** de Envigado, quien obra en calidad de **APODERADO ESPECIAL DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** sociedad de servicios financieros identificada con NIT 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Círculo de Cali, calidad que acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera y por la Cámara de Comercio de Bogotá, que en copia autenticada se anexan para su protocolización, y el **PODER ESPECIAL** debidamente conferido por **ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ,** identificada con la cédula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogotá, en su calidad de Representante Legal, documentos que se protocolizan con este instrumento público, sociedad que comparece única y exclusivamente como vocera del patrimonio **AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBONNIT.xxx**que para los efectos de este contrato se denominará **LA VENDEDORA,** por una parte; quien igualmente obra en nombre y representación legal de la Sociedad Comercial **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, NIT.800.161.633-4,** con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., en su condición de **APODERADO GENERAL,** sociedad legalmente constituida por medio de la escritura pública número dos mil quinientos noventa y cuatro (2594) del doce (12) de Mayo de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaria Cuarta (4) del Circulo Notarial de Manizales, con matrícula mercantil número 02051383, Reformada mediante escritura pública número cuatro mil novecientos noventa y cinco (4.995) de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintidós (2.022) otorgado en la Notaria Veintiuno (21) del Círculo de Bogotá D.C. inscrita en la Cámara de Comercio el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintidós (2.022) con el número 02913006 del

Libro IX, la sociedad se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad por Acciones simplificada bajo el nombre de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S,** todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., Poder General constituido por medio de la escritura pública número **cero cuatrocientos cinco (0405) de fecha once (11) de febrero de dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaría Veintiuna (21ª) del Círculo Notarial de Bogotá D.C.,** documentos que se protocolizan con esta escritura, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE o CONSTRUCTOR ,** y manifestó: ----------

Que procede a otorgar la escritura pública de **INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, D.C., Zona Sur y **PROTOCOLIZACIÓN** del mismo, con fundamento en la Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017 *"Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NRS-10"* y la Instrucción Administrativa No. 12 del 31 de julio de 2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, lo cual se consigna en los siguientes términos:----------

CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN debidamente firmado por el **INGENIERO DIRECTOR DE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE LA OBRA DEL "CONJUNTO CERRADO MORATTI– PROPIEDAD HORIZONTAL" UBICADO EN LA CALLE 5 A SUR # 80 G 58 – DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.** Ingeniero Civil **JULIO CESAR ARGUELLES ZARATE**, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.410.263 expedida en Ibagué, y Matricula Profesional número 70.202.101-084 TLM debidamente expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería, relacionado con el bien inmueble objeto del presente instrumento público, identificado con matrícula inmobiliaria xxxy cedula catastral en mayor extensión No. xxx, con cabida, descripción, linderos y demás especificaciones contenidas en el segundo acto, como se dirá más adelante.----------

En virtud de lo anterior, se deja constancia que quien asume las responsabilidades y obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda es única y exclusivamente **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**----------

SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE declara indemne a **ALIANZA** y al **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**por la información contenida en el Certificado Técnico de Ocupación que se protocoliza mediante la presente escritura pública, así mismo, manifiesta que saldrá en defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** por cualquier acción administrativa o judicial en contra de **ALIANZA** o del **FIDEICOMISO** derivada su otorgamiento y/o contenido.----------

TERCERO: La presente protocolización la efectúa **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** en cumplimiento de lo ordenado en el Artículo 6° LEY 1796 del 13 de julio de 2016, y en tal virtud, se reitera que quien asume las responsabilidades y obligaciones derivadas de la calidad de enajenador es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, es decir, la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** Por tal, dicha sociedad manifiesta que ni **ALIANZA** ni el **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**tienen la calidad de enajenador.----------

----------**SEGUNDO ACTO**----------

--------- **COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. -** (VIS) **o** (VIP)------

Compareció nuevamente: **SEBASTIÁN ZAPATA SÁNCHEZ,** mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **98.662.771** de Envigado, quien obra en calidad de **APODERADO ESPECIAL DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** sociedad de servicios financieros identificada con NIT **860.531.315-3,** sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, calidad que acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera y por la Cámara de Comercio de Bogotá, que en copia autenticada se anexan para su protocolización, y el **PODER ESPECIAL** debidamente conferido por **ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ** , identificada con la cédula de ciudadanía número **52.077.925** de Bogotá D.C. como suplente del Presidente en su calidad de Representante Legal, documentos que se protocolizan con este instrumento público, sociedad que comparece única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBONNIT.xxx**que para los efectos de este contrato se denominará **LA VENDEDORA,** por una parte; quien igualmente obra

en nombre y representación legal de la Sociedad Comercial **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, NIT.800.161.633-4,** con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., en su condición de **APODERADO GENERAL,** sociedad legalmente constituida por medio de la escritura pública número dos mil quinientos noventa y cuatro (2594) del doce (12) de Mayo de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaria Cuarta (4) del Círculo Notarial de Manizales, con matrícula mercantil número 02051383, Reformada mediante escritura pública número cuatro mil novecientos noventa y cinco (4.995) de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintidós (2.022) otorgado en la Notaria Veintiuno (21) del Círculo de Bogotá D.C. inscrita en la Cámara de Comercio el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintidós (2.022) con el número 02913006 del Libro IX, la sociedad se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad por Acciones simplificada bajo el nombre de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., Poder General constituido por medio de la escritura pública número cero cuatrocientos cinco (0405) de fecha once (11) de febrero de dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaría Veintiuna (21ª) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., documentos que se protocolizan con esta escritura, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y ENAJENADOR DE VIVIENDA,** por una parte, **(ii)** y por la otra «COMP1», colombiano(a), mayor de edad, residente y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número .«CEDCO1» expedida en «EXPCO1», de estado civil «ESTADOCIV1», quien(es) obra en nombre propio y «COMP2», colombiano(a), mayor de edad, residente y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número «CEDCO2» expedida en «EXPCO2», de estado civil «ESTADOCIV2», quien(es) obra en nombre propio y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa, contenido en las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se indican a continuación: ----------

---

----------CONSIDERACIONES----------

PRIMERA: Mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de abril de dos mil seis (2006), se celebró entre la Amark Services Corp, representada legalmente por el señor Hugo Montero Pérez en calidad de Promotor y, Acción Sociedad S.A, en calidad en calidad de Fiduciaria, un contrato de fiducia mercantil. ----------

SEGUNDA: Mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de septiembre de dos mil siete (2007), se suscribió el contrato de cesión de la posición contractual de fideicomitente y beneficiario del **FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO**, entre Amark Services Corp en calidad de cedente y Real State S.A en calidad de cesionario. ----------

TERCERA: Mediante documento privado de fecha once (11) de enero de dos mil once (2011), se suscribió el contrato de cesión de la posición contractual mediante el cual: (i) Real State S.A cedió su calidad de Fideicomitente, (ii) Jairo Rodriguez Porras y Luis Ernesto Forero, cedieron su calidad de Aportantes, (iii) Hugo Montero Pérez cedió su calidad de Promotor todos a favor de Mundo Promotora Inmobiliaria S.A.S identificada con NIT. 830.089.114-5. ----------

CUARTA: Mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil diecisiete (2017), se suscribió el contrato de cesión de la posición contractual de fideicomitente y beneficiario del **FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO**, entre Mundo Promotora Inmobiliaria S.A.S en calidad de cedente e Intermediación Crediticia S.A.S en calidad de cesionario. ----------

QUINTA: Mediante Otrosí integral del primero (01) de octubre de dos mil veinte (2020) que se suscribió entre Acción Sociedad Fiduciaria S.A e Intermediación Crediticia S.A.S, modificaron el contrato de fiducia mercantil. ----------

SEXTA: Mediante documento privado de fecha 23 de julio de 2021, se suscribió el contrato de cesión de la posición contractual de fideicomitente y beneficiario de Fideicomiso Lotes Terminal Pesquero, entre Intermediación Crediticia S.A.S en calidad de cedente y Constructora Las Galias S.A.S en calidad de cesionario.

SÉPTIMA: Que mediante Escritura Pública de fecha siete (7) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., por instrucción del Fideicomitente, se suscribió cesión de posición contractual de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a favor de Alianza Fiduciaria S.A., y por ende el ciento por ciento (100%) de los derechos y obligaciones de los cuales dicha sociedad era titular

respecto del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**(en adelante "el Contrato") en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON(en adelante "el Fideicomiso"). ----------

OCTAVA: Que mediante documento privado de fecha veinte (20) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) se suscribió el otrosí de modificación integral del contrato de fiducia constitutivo del Fideicomiso (en adelante Modificación Integral) con el fin de adaptar su objeto y finalidad a un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria para el desarrollo del Periodo Constructivo del Proyecto Conjunto Cerrado XXXPropiedad Horizontal.----------

NOVENO: Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por la cuenta de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** y constructor responsable del proyecto denominado Conjunto Cerrado XXXPropiedad Horizontal. ----------

DECIMO: EL CONTRATO DE FIDUCIA de ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**tiene por objeto: ----------

1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo; ----------

1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las Etapas del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s). ----------

1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Inicio. ----------

1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Inicio por parte de Alianza. ----------

1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto. ----------

1.6.Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto. ----------

1.7.Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia. ----------

1.8.Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario. ----------

1.9. Recibir y administrar recursos dinerarios que reciba: (i) De los créditos en modalidad de constructor que contrate el Fideicomiso con el Acreedor Financiero. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del Fideicomiso y (ii) De los desembolsos de los subsidios de vivienda que a los Adquirentes les otorguen las cajas de compensación familiar.----------

1.10. Atender el servicio de la deuda adquirida por el Fideicomiso con Acreedor Financiero, con los recursos del presente Fideicomiso, hasta la concurrencia de los mismos, de conformidad con la prelación de pagos, en las condiciones que se acordaren con el respectivo Acreedor Financiero. ----------

Parágrafo Primero. El objeto del Fideicomiso está exclusivamente destinando al desarrollo de un proyecto de vivienda de intereses social VIS o VIP, de conformidad con el Articulo 235-2 del estatuto tributario. ----------

Parágrafo Segundo. Queda entendido que además del cumplimiento de las condiciones de giro en la preventa, el Fideicomiso deberá acreditar las Condiciones de inicio establecidas en este contrato. ----------

DECIMO PRIMERO: Que **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE,** y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el **FIDEICOMITENTE** y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES).** ----------

DECIMO SEGUNDO: En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** instruyó a **LA FIDUCIARIA,** en su calidad de propietaria de los inmuebles que se transfieren, comparecer en el presente instrumento únicamente para transferir a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** los inmuebles prometidos, quedando las demás obligaciones, en cabeza del **FIDEICOMITENTE.** Por lo tanto, manifiestan las partes que han

celebrado el contrato de compraventa, contenido en las siguientes: ----------

---------- **CLÁUSULAS** ----------

PRIMERA: OBJETO: Que **LA VENDEDORA** transfiere a título de venta real y material a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y esté(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho pleno de dominio y la posesión real que en la actualidad tiene y ejercita sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO NÚMERO** «APTO» **DE LA TORRE NÚMERO** TORRE, forma parte del **CONJUNTO CERRADO MORATTIPROPIEDAD HORIZONTAL** distinguido en la nomenclatura urbana con la siguiente dirección: **CALLE 5 A SUR # 80 G 58 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.** la cédula Catastral en mayor extensión número xxx y Chip Mayor Extensión AAA0262DUWW, (corresponden al lote inicialmente englobado del que surgió el lote del cual se segregó el lote útil) distinguido con él con folio de matrícula inmobiliaria número **50S- 40809090** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, cuya descripción, cabida y linderos son los siguientes: ----------

Lote de terreno denominado LOTE ÚTIL: Cuenta con un área aproximada de **CATORCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (14.386.53 M2)**, y cuyos linderos son los siguientes: --------

Partiendo del mojón M62 con coordenadas E= 91359.77 N= 104206.21 al mojón MB con coordenadas E= 91305.87 N= 104262.57 en distancia de setenta y siete punto noventa y ocho metros (77.98 mts) colinda con Calle 5 a Sur .- Del mojón MB con coordenadas E= 91305.87 N= 104262.57 al mojón MC con coordenadas E= 91361.06 N= 104318.31 en distancia de setenta y ocho punto cuarenta y cuatro metros (78.44 mts) colinda Cesión Pública Parque 1 de la misma urbanización-------

Del mojón MC con coordenadas E= 91361.06 N= 104318.31 al mojón MD con coordenadas E= 91386.74 N= 104344.24 en distancia de treinta y seis puntos cuarenta y nueve metros (36.49 mts) colinda Cesión Pública Parque 2 de la misma urbanización. ----------

Del mojón MD con coordenadas E= 91386.74 N= 104344.24 al mojón ME con coordenadas E= 91411.82 N= 104369.57 en distancia de treinta y cinco punto sesenta y cuatro metros (35.64 mts) colinda Cesión Pública Parque 3 de la misma urbanización.----------

Del mojón ME con coordenadas E= 91411.82 N= 104369.57 al mojón MJ con coordenadas E= 91438.04 N= 104396.01 en distancia de treinta y siete punto veinticinco metros (37.25 mts) colinda Cesión Pública Parque 1 (Mayor Edificabilidad) de la misma urbanización.- Del mojón MJ con coordenadas E= 91438.04 N= 104396.01 al mojón MA con coordenadas E= 91489.34 N= 104340.10 en distancia de setenta y cinco punto noventa metros (75.90 mts) colinda Cesión Pública Parque 2 (Mayor Edificabilidad) de la misma urbanización.----------

Del mojón MA con coordenadas E= 91489.34 N= 104340.10 al mojón M72 con coordenadas E= 91486.54 N= 104336.28 en distancia de cuatro puntos setenta y cinco metros (4.75 mts) colinda con lote de Control Ambiental Avenida de las Américas.----------

Del mojón M72 con coordenadas E= 91486.54 N= 104336.28 al mojón M62 con coordenadas E= 91359.77 N= 104206.21 y cierra el polígono en distancia de ciento ochenta y uno punto sesenta y cinco metros (181.65 mts) colinda con lote de Control Ambiental Avenida Agoberto Mejía Cifuentes.----------

A éste Lote le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria **XXX**la Oficina de Instrumento Público de Bogotá – Zona Sur.----------

El Conjunto Cerrado cuenta con (7) Siete torres distribuidas de la siguiente manera: Las Torre 1 y 7 cuenta con veinticinco (25) pisos, con nueve (9) apartamentos en el primer piso y diez (10) Apartamentos en los pisos 2 al 25, para doscientos cuarenta y nueve (249) Apartamentos, Las Torres 6,3 y 5 cuentan con veintiséis (26) pisos diez apartamentos en el primer piso y doce (12) Apartamentos en los pisos 2 al 26 para Trecientos diez (310) Apartamentos, para las Torres 2 y 4 cuenta con Veintiséis (26) con nueve (9) apartamentos en primer piso y Diez (10) Apartamentos en los pisos 2 al 26 para Doscientos Cincuenta y nueve (259) Apartamentos.----------

Los Apartamentos del Conjunto Cerrado están destinados exclusivamente al uso de Vivienda Familiar. A continuación, se discriminan por su nomenclatura, ubicación, área y linderos de acuerdo con los planos de propiedad horizontal que forman parte integrante de este instrumento.----------

Es entendido que los adquirientes de las unidades privadas del **CONJUNTO CERRADO XXXPROPIEDAD HORIZAONTAL,** facultan y autorizan a **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S,** quien actúa como **FIDEICOMITENTE**

Responsable del proyecto dentro del mismo **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON,** para desarrollar libremente el **CONJUNTO CERRADO XXXPROPIEDAD HORIZONTAL.----------**

LINDEROS ESPECIALES :----------

APARTAMENTO NÚMERO «APTO» **DE LA TORRE NÚMERO** TORRE,

Tiene su acceso por la entrada principal del CONJUNTO CERRADO MORATTI - PROPIEDAD HORIZONTAL. El apartamento está ubicado en el Primer Piso de la Torre. El Coeficiente de Copropiedad sobre los Bienes Comunes es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Cuenta con un **ÁREA CONSTRUIDA de cuarenta y dos punto cero dos metros cuadrados (42.02 M2);** de los cuales **treinta y seis punto ochenta y cinco metros cuadrados (36.85 M2)** corresponden al **ÁREA PRIVADA** y cinco punto diecisiete metros cuadrados (5.17 M2) corresponden al ÁREA TOTAL COMÚN de muros medianeros, muros de machada, muros internos estructurales, elementos estructurales, ductos, placas de piso, entrepisos los cuales son comunes para toda la copropiedad y éstos no podrán demolerse o modificarse de forma alguna por su carácter estructural y común de la copropiedad. Su altura libre es de dos puntos treinta metros (2.30 mts) aproximadamente. **DEPENDENCIAS**: Sala - Comedor, Cocina Ropas, Baño para Personas con movilidad reducida, Alcoba Principal, Espacios para Futuro Baño.

LINDEROS HORIZONTALES DEL APARTAMENTO: Sus Linderos se describen de la siguiente manera: Partiendo del Punto 1 al Punto 2 en línea quebrada y en distancias sucesivas de cero punto veintiocho metros (0.28 mts), cero punto quince metros (0.15 mts), cuatro punto noventa y siete metros (4.97 mts) colinda con zona común de circulación y acceso a la torre.----------

Del Punto 2 al Punto 3 en línea quebrada y en distancias sucesivas de dos punto sesenta metros (2.60 mts), dos punto veinte metros (2.20 mts), uno punto treinta y cinco metros (1.35 mts), cero punto diez metros (0.10 mts), uno punto veinticinco metros (1.25 mts), dos punto diez metros (2.10 mts), cero punto noventa y cuatro metros (0.94 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), uno punto veintiún metros (1.21 mts), dos punto veintiocho metros (2.28 mts), cero punto veinte metros (0.20 mts), uno punto ochenta y cinco metros (1.85 mts), uno punto treinta y nueve metros (1.39 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), uno punto veintiún metros (1.21

mts) colinda con zona libre común.----------

Del Punto 3 al Punto 4 en línea recta y en distancia de cuatro punto noventa y ocho metros (4.98 mts) colinda con junta de dilatación sísmica contra el cuarto de basuras. Del Punto 4 al Punto 1 y cierra el polígono en línea quebrada y en distancias sucesivas de dos punto veintisiete metros (2.27 mts), cero punto ochenta y cuatro metros (0.84 mts), cero punto trece metros (0.13 mts), uno punto treinta y un metros (1.31 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts), cero punto diez metros (0.10 mts), cero punto cuarenta metros (0.40 mts), uno punto veintiún metros (1.21 mts), cero punto trece metros (0.13 mts), cero punto ochenta y cuatro metros (0.84 mts), cero punto noventa y siete metros (0.97 mts), dos punto quince metros (2.15 mts), cero punto diez metros (0.10 mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 mts), cero punto setenta y ocho metros (0.78 mts), cero punto diez metros (0.10 mts), cero punto setenta y siete metros (0.77 mts), cero punto veinte metros (0.20 mts), uno punto cero cinco metros (1.05 mts), uno punto treinta metros (1.30 mts), uno punto cero cinco metros (1.05 mts), cero punto cero cinco metros (0.05 mts), cero punto noventa metros (0.90 mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), cero punto setenta metros (0.70 mts), uno punto veintitrés metros (1.23 mts) colinda parte con zona libre común y parte con zonas comunes de circulación, ductos y acceso al apartamento.----------

LINDEROS VERTICALES APARTAMENTO: NADIR. - Con placa común que lo separa del subsuelo. CENIT. - Con placa común que lo separa del segundo piso.

PARÁGRAFO PRIMERO: Que, no obstante, la cabida y linderos, el(los) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto e incluye(n) todas las mejoras presentes y futuras anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le(s) corresponde(n). ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos, las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica, privada y construida del inmueble objeto de este contrato y del conjunto al cual pertenecen, declarándose satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a los ajustes causados por modulación de materiales, exigencias técnicas y variaciones propias del proceso

constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a las unidades privadas y al Conjunto y las zonas comunes, son una representación digital; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseños de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del inmueble objeto de este contrato.----------

PARÁGRAFO TERCERO: Que como el inmueble enajenado hace parte del **CONJUNTO CERRADO XXX PROPIEDAD HORIZONTAL,** sometido a propiedad horizontal, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran el mismo, facilitando el cerramiento, el desarrollo de las obras, los accesos vehiculares o peatonales de cualquier tipo de personas, materiales, elementos, equipos, muebles o enseres.----------

SEGUNDA.- PROPIEDAD HORIZONTAL: Que la enajenación del(los) inmueble(s) así descrito(s) y alinderado(s) comprende(n) no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s), sino el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes en el(los) porcentaje(s) indicado(s), para el(los) inmueble(s) objeto de venta, en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO CERRADO XXX PROPIEDAD HORIZONTAL,** de acuerdo con lo establecido en la **Ley 675 de 2001** y demás normas que regulan la materia, y en el Reglamento de Propiedad Horizontal inicialmente contenido en la Escritura Pública Número novecientos sesenta y cuatro (964) de fecha dos (02) de Mayo de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaria Veintiuna (21) de Bogotá D.C., aclarada mediante escrituras públicas números dos mil ochenta y siete (2087) de fecha quince (15) de Julio de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaria Veintiuna (21) de Bogotá D.C. y escritura pública número tres mil cuarenta y cinco (3045) del veintisiete (27) de Agosto de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaria Veintiuna (21) de Bogotá D.C. registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Sur y debidamente registrada al folio de matricula inmobiliaria matriz número **XXX**la Oficina

de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur y en todos los folios de este derivados.----------**PARAGRAFO PRIMERO.-** Que el **CONJUNTO CERRADO MORATTI- PROPIEDAD HORIZONTAL,** forma parte de la Organización Social que se constituye para la administración, manejo, preservación y/o conservación de las zonas públicas de la Urbanización, y sus estatutos se entienden incorporados al reglamento de propiedad horizontal del Conjunto y al presente contrato de compraventa, por lo que El Conjunto y cada uno de los propietarios adquirentes que lo conforman están obligados a su cumplimiento incluido el pago de las cuotas de administración que se establezcan. ----------

---

PARÁGRAFO SEGUNDO.- AFECTACIONES.- Que el(los) inmueble(s) se encuentra(n) afectado(s) para el paso, conexión, establecimiento, ampliación, reparación, mantenimiento de instalaciones técnicas y/o de servicios públicos, incluidos sus ductos o redes, del Conjunto y/o de otras unidades privadas, las cuales pueden atravesar sus áreas privadas y/o afectar su altura libre, y/o para realizar actividades necesarias para el mantenimiento, reparación, conservación y mejoras de los bienes comunes y/o de bienes privados.----------

PARAGRAFO TERCERO. - Que en relación con lo dispuesto por la Ley 675 de 2001, Art. 29, inciso 4° se protocoliza la paz y salvo expedido por el Representante Legal de la copropiedad, correspondiente a los conceptos señalados. ----------

TERCERA: TRADICIÓN, El inmueble pertenece a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**quien lo adquirió, así:

1.- Que el FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBONCON NIT. 830.053.812-2; CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES ALIANZA FIDUCIARIA S.A., adquirió-

el **LOTE ÚTIL**, terreno que hace parte de la URBANIZACIÓN PESQUERO de la siguiente manera: Inicialmente los Lotes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria XXX – 50S-40768803 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur fueron adquiridos de la siguiente manera: **1.** El Lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **XXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur por Compraventa realizada a la Corporación de Abastos de Bogotá S.A. "CORABASTOS"; mediante escritura pública mil cuatrocientos dieciséis (1.416) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil diecisiete

(2.017) otorgada por la Notaría Setenta y Cinco (75) de Bogotá D.C. ----------
---

2.- El Lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **50S-40768803** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur fue el resultado del Englobe de ocho (8) lotes. Se adquirieron inicialmente los Lotes identificados como 50S-40055465, 50S-40055466,50S-40055468,50S-40055469,50S-40066561, 50S-40644690, 50S-40644691, 50S-40644692, de la siguiente manera: ----------

a.- Lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40055465 se obtuvo por Constitución de Fiducia Mercantil que consta en la escritura pública número ocho mil cuatrocientos ochenta y uno (8.481) del veinte (20) de diciembre de dos mil seis (2.006) otorgada por la Notaría Cuarenta y cinco (45) del Círculo de Bogotá D.C.----

b.- Lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40055466 se obtuvo por Constitución de Fiducia Mercantil que consta en la escritura pública número seis mil dos (6.002) del diecinueve (19) de septiembre de dos mil seis (2.006) otorgada por la Notaría Cuarenta y cinco (45) del Círculo de Bogotá D.C.----------

c.- Lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40055468 se obtuvo por declaración de parte restante que consta en la escritura pública número mil ochocientos sesenta y cuatro (1.864) del nueve (9) de julio de dos mil trece (2.013) otorgada por la Notaría Sesenta y uno (61) del Círculo de Bogotá D.C. ----------

d.- Lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40055469 se obtuvo por Constitución de Fiducia Mercantil que consta en la escritura pública número seis mil dos (6.002) del diecinueve (19) de septiembre de dos mil seis (2.006) otorgada por la Notaría Cuarenta y cinco (45) del Círculo de Bogotá D.C. ----------

e.- Lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40066561 se obtuvo por Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil que consta en la escritura pública número tres mil setenta y siete (3.077) del dieciséis (16) de mayo de dos mil seis (2.006) otorgada por la Notaría Cuarenta y cinco (45) del Círculo de Bogotá D.C. ----------

f.- Lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40644690 se obtuvo por Desenglobe que consta en la escritura pública número mil ochocientos sesenta y cuatro (1.864) del nueve (9) de julio de dos mil trece (2.013) otorgada por la Notaría Sesenta y uno (61) del Círculo de Bogotá D.C. ----------

g.- Lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40644691 se obtuvo por Desenglobe que consta en la escritura pública número mil ochocientos sesenta y cuatro (1.864) del nueve (9) de julio de dos mil trece (2.013) otorgada por la Notaría Sesenta y uno (61) del Círculo de Bogotá D.C.----------

h.- Lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40644692 se obtuvo por Desenglobe que consta en la escritura pública número mil ochocientos sesenta y cuatro (1.864) del nueve (9) de julio de dos mil trece (2.013) otorgada por la Notaría Sesenta y uno (61) del Círculo de Bogotá D.C.----------

B. Posteriormente de acuerdo con la escritura pública mil novecientos setenta y cinco (1975) del veinte (20) de diciembre de dos mil diecinueve (2.019) se realizó el Englobe de los Ocho (8) Lotes antes descritos donde se obtiene el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40768803 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. ----------

La anterior escritura fue Aclarada por medio de la escritura pública mil setecientos sesenta y ocho (1.768) del dieciséis (16) de mayo de dos mil veintidós (2.022) otorgada por la Notaría Dieciséis (16) de Bogotá D.C. ----------

3.- Mediante la escritura 3109 del 7 de julio de 2.023 otorgada por la notaría dieciséis de Bogotá D.C., se registró la cesión de posición contractual fiduciaria de parte de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ----------

4.- De acuerdo con lo contenido en el ACTO PRIMERO – ENGLOBE de la escritura pública 4482 del treinta (30) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) otorgada por la Notaría Veintiuno de Bogotá D.C.; se Engloban los Lotes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria XXX y el XXXy se obtuvo el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40809086 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur para el LOTE ENGLOBADO.----------

5.- De acuerdo con lo contenido en el ACTO SEGUNDO - DESENGLOBE de la escritura pública 4482 del treinta (30) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) otorgada por la Notaría Veintiuno de Bogotá D.C.; a partir del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40809086 se obtiene con el Desenglobe el Folio de Matrícula Inmobiliaria del **LOTE ÚTIL (VIS)** No. **XXX**el cual es el Objeto del presente instrumento.----------

CUARTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO DEL INMUEBLE.- Que **EL**

FIDEICOMITENTE garantiza que **LA VENDEDORA** no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) mencionado(s) en este contrato y que tiene su dominio y la posesión quieta, tranquila, pública y pacífica, y declara que se hará su transferencia libre de registro por demanda civil, embargos, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, afectación a vivienda familiar, 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 encuentra sometido el inmueble conforme se indicó. ----------

PARAGRAFO PRIMERO: En cuanto a hipotecas, soporta una constituida por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBONcon NIT. 830.053.812-2,** a favor del **DAVIVIENDA S.A.** Nit.860.034.313-7, contenida en la escritura pública número Setecientos ochenta y nueve (789) de fecha Once (11) de Abril de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaria Veintiuno (21) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número **XXX**la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur. Esta hipoteca será cancelada a expensas del **FIDEICOMITENTE** en este instrumento público respecto del(los) inmueble(s) materia del presente contrato.----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. Que, en virtud de lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO LOTES TERMINAL PESQUERO con NIT 830.053.812-2,** el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO,** esto es la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, es el obligado al saneamiento por evicción del lote de terreno y del suelo donde se levanta **EL CONJUNTO**, y se obliga a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades inmobiliarias resultantes del **CONJUNTO CERRADO MORATTI- PROPIEDAD HORIZONTAL,** sin perjuicio de las acciones legales que corresponda. **PARÁGRAFO TERCERO.** Queda entonces entendido que **LA FIDUCIARIA**, expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción como por la construcción, terminación, calidad, costo, cantidad y demás vicios redhibitorios de las unidades resultantes del proceso

constructivo, de conformidad con lo establecido en el presente instrumento público y el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBONcon NIT. 830.053.812-2.** --------

---

QUINTA. - VALOR DEL CONTRATO - Que el precio total del(los) inmueble(s) objeto de la presente venta es la suma de «$VENTA» **MONEDA CORRIENTE,** que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A) (ES)** se obliga(n) a pagar a **EL FIDEICOMITENTE** de la siguiente forma: ----------

A) La suma de: VALOR CUOTA INICIAL GENERAL **MONEDA CORRIENTE,** que corresponde a la cuota inicial, de los cuales: ----------

1.1) La suma de VALOR RECURSOS PROPIOS **MONEDA CORRIENTE,** que **EL FIDEICOMITENTE** declara recibida a satisfacción. ----------

1.2) La suma de VALOR CESANTIAS **MONEDA CORRIENTE**, que **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) con el producto de las cesantías que tienen depositadas en «ENTIDAD+NIT», y que **EL FIDEICOMITENTE** declara recibidas a entera satisfacción.----------

B) La suma de «$SUBCAJA» **MONEDA CORRIENTE** con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, que por dicho valor le(s) asignó la «CAJAVIVIENDA» Nit.«NITCAJAVIVIENDA», según carta de asignación de subsidio de fecha «FECHACARTASUB» a los siguientes beneficiarios:----------

«COMP1», identificado(a) con cédula de ciudadanía número «CEDCO1» expedida en «EXPCO1», y «COMP2», identificado(a) con cédula de ciudadanía número «CEDCO2» expedida en «EXPCO2», y al(los) menor(s) de edad «MENOR», --------

Nota Uno : Se protocoliza carta de exclusión debidamente autenticada el día en la Notaría del Circulo de , en la cual el(la) señor(a) , identificado(a) con cedula de ciudadanía numero expedida en , manifiesta su intención de no figurar en la escritura pública. ----------

Nota Dos: Se protocoliza comunicación de fecha **«FECHAPRORROGA»** expedida por la **«CAJAVIVIENDA»** en la cual se prorroga la vigencia del subsidio hasta el **«FECHAPLAZOSUB»**. ----------

Nota Tres: Se protocoliza comunicación de fecha **«FECHAAJUSTESUB»** expedida

por la **«CAJAVIVIENDA»** en la cual se **AJUSTA Y ACTUALIZA EL VALOR DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA.** ----------

suma está que será girada por esta caja una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago a **LA VENDEDORA** conforme a la autorización que realizan los beneficiarios y **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR (A)(ES)(AS)**, impartida mediante el presente instrumento público.----------

C) La suma de **«$MICASAY» MONEDA CORRIENTE**, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) con los Recursos provenientes del Subsidio Familiar de Concurrencia que le(s) ha sido otorgado por el Gobierno Nacional, a través del Programa de Promoción de acceso a la Vivienda de Interés Social' – VIS "MI CASA YA", del cual **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR (A)(ES)(AS)** es BENEFICIARIO(S), según los términos de la **Resolución número** **de fecha**), expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, Nit.830.121.208-5, cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a **LA VENDEDORA y/o AL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** . ----------

D) La suma de **«$SUBHABITA» MONEDA CORRIENTE**, por concepto de canon inicial, proveniente del subsidio familiar de vivienda otorgado por la **SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT** Nit.899.999.061-9 mediante **resolución número** **de fecha** del subsidio de vivienda expedida por la **SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT** Nit.899.999.061-9, a favor de los **BENEFICIARIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) «COMP1»** y **«COMP2»** que serán desembolsados una vez la entidad otorgante del crédito realice el desembolso del mismo o que dé inicio al contrato de crédito hipotecario, situación que se debe comunicar a **SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT** Nit.899.999.061-9 o a quien este indique.----------

PARAGRAFO PRIMERO: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA, DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA CON APLICACIÓN CONCURRENTE Y DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA COMPLEMENTARIO: De conformidad con el Artículo 13 de la ley 2079 de dos mil veintiuno (2021) que modificó el articulo 8° de la ley 3ª de mil novecientos noventa y

uno (1991), y en concordancia con el artículo 42 del Decreto 2190 del doce (12) de Junio de dos mil novecientos nueve (2009) y las normas que los adicionen o modifiquen, **el subsidio familiar de vivienda deberá ser restituido, indexado con el índice de precios al consumidor (IPC),** si se comprueba que existió **imprecisión o falsedad** en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación o cuando se compruebe que sus beneficiarios **han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad** de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. **En éste caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años** para volver a solicitar el subsidio. Adicionalmente se da cumplimiento a los conceptos emitidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de fecha diecisiete (17) de febrero de dos mil veintiuno (2021), según número 2021EE0012918 y concepto número 2021EE011349 de fecha once (11) de febrero de dos mil veintiuno (2021) emitido por la Superintendencia de Notariado y Registro, en consecuencia no se incluirán los actos de prohibición de transferencia y derecho preferencia. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO : Que por medio del presente instrumento público **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR (A)(ES)(AS)** autoriza(n) a la **«CAJAVIVIENDA»** Nit.«NITCAJAVIVIENDA», al **MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA "MI CASA YA"** Nit.830.121.208-5 y **SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT** Nit.899.999.061-9, que han otorgado el subsidio de vivienda familiar a girar a favor de **LA VENDEDORA** quienes autorizan directamente al fideicomitente para recaudar el valor del subsidio. ----------

«LITERAL C) y/o D)» El saldo, es decir la suma de «$HIPO» **MONEDA CORRIENTE,** que pagará(n) a **LA VENDEDORA** con el producto de un préstamo que le(s) ha otorgado el **XXX., NIT.860.034.313-7,** en adelante conocido como **EL FINANCIADOR**, que pagará una vez estén cumplidos todos los requisitos exigidos por **EL FINANCIADOR.**----------

PARÁGRAFO TERCERO : Que no obstante la forma de pago pactada y demás obligaciones de este contrato, las partes renuncian expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la misma, por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble.----------

PARÁGRAFO CUARTO : Sobre el saldo del precio indicado en el(los) literal(es)

«LITERAL C) y/o D)» de esta cláusula **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** reconocerá(n) a **LA VENDEDORA** intereses de tasa de interés máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera, durante todo el tiempo que transcurra entre la fecha del otorgamiento de la escritura pública o de la entrega del inmueble si esta fuera posterior y la fecha en que **EL FINANCIADOR,** abone en la cuenta o entregue a **LA VENDEDORA** el producto del préstamo que le concede a **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** por el saldo, En caso de mora en el pago del saldo del precio o de los intereses, **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** pagara(n) a **LA VENDEDORA** intereses moratorios a la tasa aprobada por la Superintendencia Financiera de la fecha en que comience la mora hasta cuando se realice el pago efectivo de lo adeudado, sin perjuicio de las acciones legales a que tenga derecho **LA VENDEDORA.**----------

PARÁGRAFO QUINTO : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. quien actúa en su calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBONNIT PA 830.053.812-2, EL FIDEICOMITENTE REESPONSABLE DEL PROYECTO y EL(LOS) COMPRADOR(ES),** autoriza(n) expresa e irrevocablemente a **XXX**para que el desembolso del crédito de vivienda sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** que actúa en calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBONNIT 830053812-2** tenga(n) a su cargo y a favor del **XXX.** y en caso de no tener obligaciones con saldo vigente, para que dicha suma sea entregada directamente a **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO O ALIANZA FIDUCIARIA S.A quien actúa en su calidad de vocera del PATRIMONIO AUTONOMO DEONIMINADO LOTES TERMINAL PESQUERO con NIT xxx**aceptando que en tal evento se causará el Gravamen a los Movimientos Financieros, conforme a las normas tributarias. Aceptan que una vez se cumpla(n) los requisitos exigidos por el **XXX.** para el desembolso, este se efectúe mientras se surte el registro de la escritura (si así lo autoriza el **XXX.** La presente autorización modifica cualquier acuerdo entre las partes respecto a la destinación del desembolso, celebrado con anterioridad a la firma de la presente escritura. ----------
---

PARÁGRAFO SEXTO: Los pagos que haga(n) **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** a **LA VENDEDORA**, serán aplicados al pago de intereses que tengan pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonaran al precio del inmueble. ----------

PARÁGRAFO SEPTIMO : Igualmente manifiestan los comparecientes que el precio señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediación, entre otros. ----------

PARÁGRAFO OCTAVO : Que la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor/precio del inmueble objeto de transferencia. ----------

PARAGRAFO NOVENO : Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el articulo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, asi mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; v. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vi. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; vii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia. ----------

SEXTA. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y/o VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. - El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una VIVIENDA DE

INTERÉS SOCIAL y/o VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen. El plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009. y la Ley 1537 de 2012. ----------

SEPTIMA- GRAVÁMENES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRACIÓN: Que el pago de cualquier suma de dinero, por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados, a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, por concepto de predial, valorización, impuestos, el pago a las Empresas de Servicios Públicos, el pago de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del **CONJUNTO CERRADO MORATTI- PROPIEDAD HORIZONTAL,** y sus bienes comunes, así mismo la prima del seguro, están a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de la presente Escritura Pública. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: Que estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** a partir de la fecha, la diferencia que resulte ante una eventual liquidación definitiva de los derechos de instalación de agua y energía eléctrica y el pago que haya hecho **EL FIDEICOMITENTE,** para lograr la conexión de tales conceptos. La instalación del servicio de gas y la línea telefonía con su correspondiente aparato para el inmueble correrán por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).**----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Que **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.,** por disposición de las leyes 142 y 143 de 1994 y en especial por las circulares expedidas por la misma entidad realizará el cobro por concepto de energización que se causara en la primera factura que reciba de energía eléctrica que se causará en la primera factura que reciba(n) **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** una vez el servicio de sea efectivamente instalado.----------

PARÁGRAFO TERCERO. - CONEXIÓN DE GAS. - Que las redes de gas llegan en cada uno de los pisos de la torre por fachada hasta la cocina con suministro a estufa que se suministra y a punto para conexión de calentador únicamente. Será por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el valor de los derechos de conexión

del servicio y del medidor que le facturará la empresa Gas Natural, la construcción de las redes internas adicionales y el suministro y pago del respectivo medidor y el trámite y aprobación respectivos ante Gas Natural.----------

PARÁGRAFO CUARTO. RESPONSABILIDAD INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS. - Que **LA VENDEDORA** y/o **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** no se harán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios en la instalación y mantenimiento de los mismos. Las obras de urbanismo del **CONJUNTO CERRADO MORATTI- PROPIEDAD HORIZONTAL,** son responsabilidad de terceros por las cuales no asume responsabilidad **LA VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** especialmente por demoras que puedan presentarse en su ejecución y entrega a las entidades respectivas de dichas obras que puedan generar demoras en la instalación y puesta en funcionamiento de los servicios públicos.----------

PARÁGRAFO QUINTO. - Que la subestación y/o las instalaciones eléctricas y/o demás bienes y elementos que se determinen, ubicados en las zonas comunes, podrán ser de propiedad del respectivo operador de servicios públicos o ser de su uso, manejo, usufructo, o estar sujeto a uso exclusivo o comodato, servidumbre o cualquier otra figura jurídica, conforme se determinó con el respectivo operador **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.,** a favor de quien se constituye servidumbre. **PARÁGRAFO SEXTO: El FIDEICOMITENTE** concurrirá a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** se reserve el derecho de repetir contra este si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el **CONTRATO DE FIDUCIA.** **OCTAVA. ENTREGA REAL Y MATERIAL -** Que a la fecha el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** ha hecho entrega real y material a **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** de (el) (los) inmueble(s) objeto del presente contrato. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, lo expresado en esta cláusula las partes contratantes expresamente declaran que renuncian a la condición resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble y en

consecuencia esta venta se hace firme e irresoluble." ----------

PARAGRAFO SEGUNDO: Que el proyecto **CONJUNTO CERRADO MORATTI - PROPIEDAD HORIZONTAL,** es elegible como proyecto de Vivienda de Interés Social, conforme a la licencia de construcción. ----------

NOVENA : GASTOS DEL CONTRATO : Los gastos Notariales que ocasione el otorgamiento del contrato de compraventa contenido en la presente escritura serán asumidos por **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en un 100%.Los gastos de Registro e Impuesto de Registro y Anotación de compraventa serán por cuenta **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, al igual que todos los gastos, impuestos y derechos de la constitución del patrimonio de familia ,la afectación a vivienda familiar y de la constitución de hipoteca y/o cualquier otro que se cause o cobre con ocasión del otorgamiento de esta escritura. ----------

PARÁGRAFO.- Los derechos notariales, así como el impuesto de registro y anotación, y derechos de registro de la compraventa , de la constitución de patrimonio de familia, de la afectación a vivienda familiar, y cualquier otro acto o contrato derivado de esta escritura, no están establecidos a favor de **LA VENDEDORA** o del **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** , son de fijación legal y las normas correspondientes son conocidas por las partes, normas que pueden ser modificadas en cualquier momento y sin previo aviso por las autoridades competentes. ----------

DECIMA-CUMPLIMIENTO PROMESA DE COMPRAVENTA.Que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRCUTOR** en calidad de vendedor y los compradores. Con la suscripción del presente contrato **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **LA VENDEDORA** declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma señalada en el contrato de promesa de compraventa. ----------

DÉCIMA PRIMERA - PERMISO DE VENTAS. Que **EL FIDEICOMITENTE** en virtud del Decreto 571 de 2006 de la Alcaldía Mayor de Bogotá Dirección de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, radicó bajo el número **400020230197** de fecha **dieciocho (18) de Septiembre de dos mil veintitrés**

(2023) ejecutoriada el seis (06) de Octubre de dos mil veintitrés (2023) para la toda la documentación necesaria para obtener el permiso de ventas según lo establecido en la Ley 962 de 2005 Artículo 71, modificado por el Artículo 185 del Decreto 0019 de 2012 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006 quedó habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda a partir del seis (06) de Octubre de dos mil veintitrés (2023). cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. ----------

PARÁGRAFO. El **CONJUNTO CERRADO MORATTI- PROPIEDAD HORIZONTAL** – consta de Trescientos cincuenta y un (351) Estacionamientos distribuidos de la siguiente manera: Doscientos cuarenta y tres (243) son Estacionamientos Comunes para Vivienda; y Ciento ocho (108) Estacionamientos son comunes para Visitantes de los cuales Once (11) son Estacionamientos Comunes para Personas con movilidad reducida. Cuenta también con Ciento setenta y seis (176) Cupos para Bicicletas y **MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS (1,946) APARTAMENTOS** como unidades privadas que conforman el **CONJUNTO CERRADO MORATTI– PROPIEDAD HORIZONTAL** cuenta con licencia de Construcción para la totalidad del **CONJUNTO CERRADO MORATTI– PROPIEDAD HORIZONTAL** de las TORRES 1 a la 7., **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 11001-3-22-2620** del veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintidós (2022); debidamente ejecutoriada el doce (12) de enero de dos mil veintitrés (2.023), otorgada por la Curaduría No. 3 de Bogotá D.C. por la cual se aprueba la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento para el proyecto denominado MORATTIa desarrollarse en el LOTE ÚTIL. **2.- MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE 11001-1-24-0313** del veintitrés (23) de febrero de dos mil veinticuatro (2.024); ejecutoriada el doce (12) de marzo de dos mil veinticuatro (2.024), por la cual se otorga la Modificación a la Licencia de Construcción (Vigente); y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal para el proyecto denominado **CONJUNTO CERRADO XXXPROPIEDAD HORIZONTAL**; **Bienes comunes** SÓTANO: Muros de Contención, Columnas, Muros, Muros Estructurales, Elementos Estructurales, Tanque de Agua 1, Tanque de Agua 2, Tanque de Agua 3, Tanque de Agua 4, Tanque SUDS; Tanque de RCI (Red contra Incendios); Dos (2) Cuartos para Planta|s Eléctricas; Dos (2) Cuartos de Celdas, Dos (2) Cuartos para Subestación y Dos (2)

Cuartos para Tableros; Cuarto de Bombas; Cuatro (4) Puntos Fijos de Escaleras; Dos (2) Fosos de Ascensores; Circulaciones Peatonales; Circulaciones Vehiculares; Rampa. Estacionamientos Comunes para Residentes; Estacionamientos Comunes para Visitantes; Dos (2) Zonas de Bicicleteros. PRIMER PISO: Columnas, Muros de Fachada, Muros Estructurales, Elementos Estructurales. EDIFICIO COMUNAL 1: Acceso Peatonal, Acceso Vehicular al Sótano, Recepción, Casilleros, Lobby, Oficina de Administración, Circulaciones, Baño Hombres, Baño Mujeres, Cuarto de Máquinas Piscina; Cuarto de Basuras; Cocina y Baño para Portería; Salon Social 1 con Baño para Hombres, Baño para Mujeres y Baño para Personas con Movilidad Reducida, Dos (2) Puntos Fijos de Escaleras, Un (1) Foso de Ascensor. ----------

DÉCIMA SEGUNDA Que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) bajo la gravedad del juramento que los recursos que entregan en virtud del presente contrato para adquirir el inmueble, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 de 2000 que regula las conductas que constituyen el delito de lavado de activos y la Ley 793 de 2002 que regula la extinción de dominio y demás normas concordantes y/o reglamentarias.----------

DÉCIMA TERCERA. - RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: Que la gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., NIT. 860.531.315-3** 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 patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBONcon NIT PA. xxx**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. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., NIT. 860.531.315-3**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO CERRADO MORATTI- PROPIEDAD HORIZONTAL,** 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.----------

DECIMA CUARTA: OBLIGACIÓN DE DESENGLOBE CATASTRAL EN CABEZA DEL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO: Que el FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO radicó ante la entidad competente los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral del (de los) inmueble (s) que se enajena (n). ----------

DECIMA QUINTA -TRATAMIENTO DE DATOS. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autorizan el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capitulo 25, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la Constructora, autorizando por este medio la cesión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad contratante, éstas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de La Constructora, pudiendo en cualquier momento solicitar el (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa contratante, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a Constructora.----------

DECIMA SEXTA - EL (LA) (LOS) ADQUIRENTE(S), por medio de la presente escritura otorga poder especial amplio y suficiente a **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S,** para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que adquiere por medio de la presente escritura, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento definitivo de propiedad horizontal que integre todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento faculta a **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, y/o a la Sociedad Fiduciaria respectiva, para aclarar o corregir la presente escritura de compraventa, dicha facultad irá hasta antes que se realice la entrega del inmueble. ----------

CLÁUSULA COMPROMISORIA: Las diferencias que ocurrieren entre cualquiera de las personas que firman el presente documento, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Así mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S,** quien es **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre esta sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** y los firmantes del presente documento, se someterán a un tribunal arbitral de acuerdo a las regla y normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 118 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo. La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribirla, entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral. ----------

PRESENTE: EI FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO hace las siguientes declaraciones en los términos señalados en la presente escritura, las cuales acepta(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES):** ----------

1) Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción. ----------

2) Se obliga a salir al saneamiento de los vicios por evicción y redhibitorios de lo vendido por este contrato en los casos de ley; se obliga a Responder ante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la construcción y terminación del **CONJUNTO CERRADO MORATTI- PROPIEDAD HORIZONTAL,** por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del conjunto, por la calidad de los materiales, por la entrega de los inmuebles y por la estabilidad de la obra y demás obligaciones del constructor. ---------- **3)** Que acepta la escritura y en especial la compraventa que en ella se contiene y las

estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción; ----------

4) Que acepta que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, que actúa en su calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBONcon NIT PA. 830.053.812-2,** comparece solo en calidad de **VENDEDORA** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio de los inmuebles materia de la presente compraventa: ----------

5) Que por lo dicho, declara que ni la **FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del **FIDEICOMISO** como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto **CONJUNTO CERRADO MORATTI-PROPIEDAD HORIZONTAL** y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. ----------**6)** Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y por lo tanto, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades y sanciones. ----------

7) Que en los términos del artículo octavo (8°) de la ley 1480 de 2011 la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por 10 años, y para los acabados un (1) año .----------

8) Que ostenta la calidad de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.----------

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

ACEPTACIÓN DE EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n): ----------

a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la venta que por medio de ella se le(s) hace, por estar de acuerdo con lo convenido. ----------

b) Que conoce(n) y se obliga(n) a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) mediante la(s) Escritura(s) Pública(s) de que da cuenta la cláusula Segunda de este contrato,

y que conoce(n), respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título; ----------

c) Que conoce(n) la existencia del(los) apartamento(s) modelo y/o salas de exhibición y/o negocios en el Conjunto y permitirá(n) el libre acceso al(los) mismo(s), la colocación de piezas publicitarias para la promoción y comercialización de las unidades privadas y la utilización de zonas y/o bienes comunes, durante toda la gestión de ventas del proyecto máximo hasta que se escriture la última unidad privada del proyecto.----------

d) Que autoriza al FIDEICOMITENTE o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información Financiera – CIFIN - que administra la Asociación Bancaria y de entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a el comportamiento comercial de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).**----------

e) Que adeuda(n) a **LA VENDEDORA** la suma que por concepto del saldo del precio del(los) inmueble(s) que por esta escritura se le(s) vende(n) y aparece(n) señalada(s) en la cláusula quinta, y se obliga(n) a pagarla(s) a **LA VENDEDORA** o a su orden en la forma expresada y autoriza (n) en forma irrevocable al xxx para que el producto del préstamo que le(s) fue otorgado y de que trata la cláusula quinta literal «LITERAL C) y/o D)» de esta escritura sea abonado a las obligaciones que tenga **LA VENDEDORA** en favor del **xxx** y en caso de no tener obligación alguna, sea entregado directamente a **LA VENDEDORA** quien autoriza directamente al **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** para recaudar el valor del crédito.----------

f) Renuncia a cualquier condición resolutoria derivada de este instrumento público.

g) Que ha(n) recibido real y materialmente y a su entera satisfacción la solución de vivienda de interés social con sus conexiones domiciliarias de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, debidamente instaladas funcionando correctamente y se encuentra en posesión real y material del mismo. ----------

h) Que se obliga a destinar el inmueble materia de esta negociación exclusivamente para **VIVIENDA FAMILIAR**----------

i) Que será de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios que se causen o liquiden con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos, contribuciones o gravámenes de carácter Nacional o Distrital que sobre el inmueble decreten o liquiden. ----------

j) Las partes dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes.----------

k) EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que las etapas de construcción del proyecto, diferentes a la adquirida por **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS),** pueden variar en cuanto tipo de producto, urbanismo, parqueaderos, zonas comunes totales, coeficiente y especificaciones de construcción. **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS),** se les ha explicado mostrado y ha aceptado, que existe una posibilidad de que se construyan apartamentos diferentes a VIS con parqueadero privado, con diseño diferente de los inmuebles que se están negociando actualmente, en cuanto áreas y acabados, así mismo el número de inmuebles totales puede variar como resultado del cambio de producto.----------

l) Que conocen y aceptan los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION de fecha veinte (20) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), suscrito entre EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE y LA FIDUCIARIA, y de sus Otrosíes uno (1) al cuatro (4), relacionados en las consideraciones del presente instrumento. ----------

J. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA y en la promesa de compraventa suscrita con el FIDEICOMITENTE, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra la FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO. ----------

K. Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto **CONJUNTO CERRADO XXX PROPIEDAD HORIZONTAL** y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS)

COMPRADOR(ES) por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. ----------

----------**TERCER ACTO**----------

----------**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA**----------

Nuevamente comparece(n): «COMP1», colombiano(a), mayor de edad, residente y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número «CEDCO1» expedida en «EXPCO1», y «COMP2», colombiano(a), mayor de edad, residente y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número «CEDCO2» expedida en «EXPCO2», de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento, y manifestó(aron): que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1991), y la Ley noventa y una (91) de mil novecientos treinta y seis (1936), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula **PRIMERA**, de la **COMPRAVENTA**, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de los hijos menores de edad actuales o de los que llegare a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmueble(s), en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las garantías que lo amparan, el cual no será oponible al. ENTIDADFINANCIERA NIT: NITENTIDADFINANCIERA, por ser la entidad que financió la adquisición de la vivienda.----------

---------- **CUARTO ACTO**----------

----------**CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA** ----------

Compareció, **MARIO CORREA MESA,** mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **7.218.510** expedida en Duitama (Boyacá), obrando en nombre y representación del **xxx.**, con **NITxxx**, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá, D. C., convertido a Banco Comercial con su actual denominación por escritura número tres mil ochocientos noventa (3890) del veinticinco (25) de julio de mil novecientos noventa y siete (1997), de la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá, D. C., lo que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., que se protocolizan con la presente escritura, representación que ejerce de conformidad con el poder otorgado por el representante legal de la citada entidad bancaria contenido en la escritura número **cuatro mil ciento seis (4106) del primero (01) de Marzo de dos mil dieciocho (2018) de la Notaria Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá, D.C.,** cuya constancia de vigencia, expedida por el mismo notario, se protocoliza con éste instrumento público, y declara:----------

PRIMERO.- Que por escritura número **setecientos ochenta y nueve (789) del once (11) de Abril dos mil veinticuatro (2024)** otorgada en la Notaria **Veintiuno (21) de Bogotá D.C. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., NIT. 860.531.315-3** en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO,** identificado con **NIT. P.A. # 830.053.812-2**. constituyó a favor del **XXX.**, hipoteca abierta y sin límite de cuantía en mayor extensión, sobre el inmueble denominado **LOTE UTIL** donde se desarrolla el **CONJUNTO CERRADO MORATTI– PROPIEDAD HORIZONTAL – UBICADO EN LA CALLE 5 A SUR # 80 G 58 – DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.** con folio de matrícula inmobiliaria matriz número **XXX**la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, contraída para garantizar el crédito otorgado al **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**identificado con **NIT. P.A. # 830.053.812-2**. con el que se financió la construcción levantada en el referido predio denominado **CONJUNTO CERRADO MORATTI– PROPIEDAD HORIZONTAL** del cual forma(n) parte el inmueble que se vende.----------

SEGUNDO.- Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., NIT. 860.531.315-3** en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR**

FONTIBON, identificado con **NIT. P.A. # 830.053.812-2**. ha abonado la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTITRES PESOS ($XXX.oo) MONEDA CORRIENTE,** a la obligación inicial y ha solicitado la cancelación parcial de la hipoteca que en mayor extensión recae sobre el inmueble que se describe en la cláusula siguiente.----------

TERCERO.- Que en el carácter indicado, el compareciente libera del gravamen hipotecario constituido en mayor extensión a favor de su representada por la citada escritura número **setecientos ochenta y nueve (789) del once (11) de Abril dos mil veinticuatro (2024)** otorgada en la Notaria **Veintiuno (21) de Bogotá D.C.** el siguiente inmueble: **APARTAMENTO NÚMERO** 1001 **TORRE** 7 **QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO CERRADO MORATTI– PROPIEDAD HORIZONTAL MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO**: XXXDE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, D.C., ZONA SUR.----------

---

CUARTO.- Que salvo lo expresado en el numeral anterior, la hipoteca de mayor extensión mencionada en la cláusula PRIMERA de las presentes declaraciones y demás garantias constituidas sobre los inmuebles gravados con la misma y en cuanto no haya sido liberado expresamente de tal gravamen, quedan vigentes y sin modificación a cargo de la sociedad deudora hipotecaria y a favor de **XXX.**----------

---

Presente nuevamente: MARIO CORREA MESA, manifiesta bajo la gravedad del juramento que XXX. – NIT. 860.034.313-7, no se encuentra liquidado ni en curso de proceso de liquidación, ni intervenido ni registrado ante la lista Clinton, y que el poder especial a él conferido, se encuentra vigente por cuanto no ha sido revocado por ninguno de los medios legales. Además, manifiesta que exonera a la Notaria de toda responsabilidad civil o penal en caso que se demuestre el uso fraudulento del poder.----------

---------- **QUINTO ACTO**----------

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

---------- ------**XXX**----------PESOS Y/O UVR

Compareció(eron) «COMP1»,, mayor(es) de edad, domiciliado(a, s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(a, s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s)

«CEDCO1», de estado civil «ESTADOCIV1»,, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S),** y manifestó(aron): - **PRIMERO. OBJETO**: Que constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de xxx S.A.; NIT. 890.903.938-8,** establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará **EL ACREEDOR**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano:---------- **APARTAMENTO NÚMERO** «APTO» **DE LA TORRE** NÚMERO TORRE, **CONJUNTO CERRADO MORATTI– PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA KR 96C 16 76– DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.** sus linderos particulares son: ----------

---

XXXXXXX

A éste Inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria **50S XXXX-** «MATRIAPT» de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur y el coeficiente de copropiedad asignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ----

---

EL CONJUNTO CERRADO MORATTI– PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CALLE 5 A SUR # 80 G - 58 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.; se construye sobre el Lote de terreno que a continuación se determina como: --------

---

LOTE ÚTIL : XXX y cuyos linderos son los siguientes: ----------

---

XXX----------XXX----------

----------XXX.----------

XXX.----------

XXX----------

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de área y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.----------

PARAGRAFO SEGUNDO: El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el

inmueble objeto de la presente hipoteca fueron sometidos al régimen de propiedad horizontal con el lleno de los requisitos legales, según escritura pública número novecientos sesenta y cuatro (964) de fecha dos (02) de Mayo de dos mil veinticuatro (2024) la Notaria Veintiuno (21) de Bogotá D.C. aclarada mediante escrituras públicas números dos mil ochenta y siete (2087) de fecha quince (15) de Julio de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaria Veintiuna (21) de Bogotá D.C. y escritura pública número tres mil cuarenta y cinco (3045) del veintisiete (27) de Agosto de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaria Veintiuna (21) de Bogotá D.C. debidamente registradas en el(los) folio(s) de matricula inmobiliaria número **XXX** la oficina de registro de instrumentos público de Bogotá – Zona Sur.-----

SEGUNDO. TÍTULO(S) DE ADQUISICIÓN: El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) a título de **COMPRAVENTA** celebrada con **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLEMAR FOTIBON,** como consta en la segunda parte del presente instrumento y como aparecerá registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número xxxde la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona sur. ----------

TERCERO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS:----------

Si el crédito fue otorgado en UVR, deberá utilizarse el siguiente texto:

Con la presente hipoteca se garantiza el crédito de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la cantidad de XXX **UNIDADES DE VALOR REAL CON** XXX (XXX) (en adelante UVR),, que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de **XXX ($XXX.oo) MONEDA CORRIENTE,** que será pagada dentro del plazo de XX(XX) años en XX (XX) cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.----------

Si el crédito fue otorgado en pesos, deberá utilizarse el siguiente texto:

Con la presente hipoteca, se garantiza el crédito de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la suma deXXX, que será pagada dentro del plazo deXXX años en xxxcuotas mensuales, mes

vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.----------

El siguiente párrafo deberá incluirse, tanto para créditos en pesos, como en UVR:

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

el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.----------

Cuando hay pluralidad de personas deberá incluirse el siguiente parágrafo :

PARAGRAFO : EL (LOS) DEUDOR (ES) e HIPOTECANTE (S) , en su condición de constituyente (s) del gravámen hipotecario contenida en ésta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente, razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene , los obliga (n) en tal carácter de solidaridad.----------

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

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

QUINTO. DECLARACIONES: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) además: ----------

a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; ----------

b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; ----------

c) que nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n)

siempre en defensa del ACREEDOR frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través el presente instrumento, será abonada o entregada a el ACREEDOR para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir. En todo caso, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; ----------

d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; ----------

e) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y un certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; ----------

f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto ley 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; ----------

g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que EL ACREEDOR requiera; ----------

h) que tiene(n) conocimiento del derecho que le asiste en calidad de deudor, de solicitarle a el ACREEDOR la última calificación y clasificación de riesgo que se le haya asignado, junto con los fundamentos que la justifican; ----------

i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura, adelantará(n) los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ellas. Así mismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones.----------

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas

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

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

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

SEPTIMO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda:----------

a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; ----------

c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; ----------

d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; --------

e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; ----------

f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; ----------

g) Cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR, la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); -

h) Cuando: (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está(n) obligado(s); iv) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito de vivienda , debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; ----------

j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matricula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la(s) cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; ----------

k) Cuando EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O DEUDOR(S) o cualquier tercero actuando en su nombre llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas o procesos de extinción de dominio; ----------

l) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES), adquirida individual, conjunta o separadamente; ----------

m) Por incurrir en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca;----------

n) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier titulo y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREEDOR; ----------

ñ) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa. ----------

OCTAVO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA: La hipoteca aquí constituida estará vigente hasta que EL ACREEDOR autorice su cancelación y mientras exista a su

favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago.----------

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

DÉCIMO. CESIÓN: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, del crédito amparado con la presente garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del(los) inmueble(s) objeto de esta garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREEDOR, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). ----------

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

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

DÉCIMO SEGUNDO. CONVENIO: En ningún caso, por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREEDOR estará obligado con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). En desarrollo de lo anterior, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) reconoce(n) expresamente el derecho del EL ACREEDOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo, o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma EL ACREEDOR en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.----------

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

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

Presente **ANGELA DEYANIRA RIAÑO GONZALEZ**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número **1.018.458.823**

expedida en Bogotá D.C., manifestó que:----------

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de (representante legal o apoderado especial) de **XXXNIT. 890.903.938-8** (para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y poder especial que el Doctor **EDWIN JESUS FIGUEROA VARELA**, en su calidad de representante legal de **EDWIN FIGUEROA VARELA ABOGADOS S.A.S. NIT. 900.687.414-9,** sociedad la cual actúa como apoderada especial de xxx S.A., según escritura pública No. **536** de fecha **07** de febrero de **2024** de la Notaría 15 de Medellín, y en virtud de la sustitución a ella conferido mediante escritura pública número **177** de fecha 13 de febrero de **2024** de la notaría **37** de Bogotá; documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.----------

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

Presente nuevamente: ANGELA DEYANIRA RIAÑO GONZALEZ, manifiesta bajo la gravedad del juramento que la sociedad EDWIN FIGUEROA VARELA ABOGADOS S.A.S. NIT. 900.687.414-9 y **XXXNIT. 890.903.938-8.,** NO se encuentran liquidados ni en curso de proceso de liquidación, ni intervenidos ni registrados ante la Lista Clinton, y que tanto el poder general como el poder especial conferidos, se encuentran vigentes por cuanto no han sido revocados por ninguno de los medios legales. Además, manifiesta que exonera a la Notaría de toda responsabilidad civil o penal en caso que se demuestre el uso fraudulento de los poderes.----------

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

LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR EL ARTICULO 6 DE LA LEY 258 DE 1.996 Y LA LEY 854 DE 2.003, NO INDAGO **A LA PARTE VENDEDORA** POR TRATARSE DE UNA SOCIEDAD. ----------

LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO

DE LO ORDENADO POR EL ARTICULO 6 DE LA LEY 258 DE 1.996 Y LA LEY 854 DE 2.003, INDAGO A **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) E HIPOTECANTE(S)** SOBRE LA EXISTENCIA DE MATRIMONIO O DE UNIÓN MARITAL DE HECHO O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EXISTE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. A LO CUAL RESPONDIÓ(ERON) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO:

QUE **ES(SON)** DE LA(S) CONDICIÓN(ES) CIVIL(ES) ANTERIORMENTE ANOTADA(S), Y NO POSEE(N) OTRO INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) HACE CONSTAR QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR VOLUNTAD DE LAS PARTES.----------

---

NOTA 1: LA(EL) NOTARIA(O) ADVIRTIÓ A LOS COMPARECIENTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARÁN VICIADOS DE NULIDAD LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. ----------

NOTA 2: LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) ADVIRTIÓ Y EXHORTÓ A LOS ADQUIRENTES DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO ACERCA DE LA IMPORTANCIA Y CONVENIENCIA DE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRE COMPLETAMENTE A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.----------

NOTA 3.- SE ADVIERTE A LOS INTERESADOS QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO SEGÚN DECRETO LEY 960 DE 1970 ART. 37 INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 01-09. ----------

NOTA 4.- SE ADVIERTE A LOS INTERESADOS QUE DE ACUERDO AL ART. 28 DE LA LEY 1579/2012 ESTE INSTRUMENTO DE CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA E HIPOTECA DEBE INSCRIBIRSE EN LAS OFICINAS DE REGISTRO, DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DÍAS SIGUIENTES A SU

OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN ESE TERMINO SE DEBERÁ OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA.----------

NOTA 5.- LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) AUTORIZA EL PRESENTE INSTRUMENTO ANTE LA INSISTENCIA DE LOS INTERESADOS, ART. 6º. DECRETO 960 DE 1970. ----------

NOTA 6: LOS EXPONENTES MANIFIESTAN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL(LOS) INMUEBLE(S), TRANSFERIDO(S), GRAVADO(S) O LIMITADO(S) POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO, NO ESTA(N) AFECTADO(S) CON MEDIDA DE PROTECCION INSCRITA PARA LA POBLACION DESPLAZADA POR LA VIOLENCIA (INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NO. 08 DE SEPTIEMBRE 3 DE 2008). ----------

NOTA 7: EL NOTARIO ADVIERTE A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL ARTÍCULO 90 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO, QUE FUE MODIFICADO POR LA LEY 2010 DE 2019.----------

NOTA 8: QUE DE CONFORMIDAD CON EL **ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DE 2019,** EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) ADVIRTIÓ A LOS INTERESADOS QUE **EN EL EVENTO DE NO HACER** LAS MANIFESTACIONES JURAMENTADAS SOBRE EL PRECIO DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, TANTO EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, COMO LA GANANCIA OCASIONAL, EL IMPUESTO DE REGISTRO; LOS DERECHOS DE REGISTRO Y LOS DERECHOS NOTARIALES, SERÁN LIQUIDADOS SOBRE UNA BASE EQUIVALENTE A CUATRO (4) VECES EL VALOR INCLUIDO EN LA ESCRITURA, SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACIÓN DE REPORTAR ESTA TRANSACCIÓN A LAS AUTORIDADES DE IMPUESTOS, PARA LO DE SU COMPETENCIA Y SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES – DIAN, A FIN DE DETERMINAR EL VALOR REAL DE LA PRESENTE TRANSACCIÓN.----------

NOTA 9: EL PATRIMONIO DE FAMILIA NO ES OPONIBLE A **XXX**POR SER LA ENTIDAD QUE FINANCIA LA ADQUISICION DEL INMUEBLE.--------

ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El(los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que **NO ( ) SI (X)** aceptan ser notificado(s) por medio

electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula Inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de Octubre de 2012 y artículo 56 del Código de procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo. Notificación electrónica que será enviada a la dirección de correo electrónico: registroescrituras@galias.com.co.

PROTECCIÓN DE DATOS----------

En cumplimiento de la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes, mediante el registro de sus datos personales en el presente formulario usted autoriza a la NOTARIA 21 DE BOGOTÁ, D.C., para que éstos sean incorporados en su base de datos con la finalidad de realizar gestión administrativa, procedimientos administrativos, gestión de estadísticas internas, verificación de datos y referencias, registros notariales, prestación de servicios de certificación, trasmisión y/o transferencia de datos, en cumplimiento de las funciones propias de la actividad notarial reglamentadas a través del Decreto 960 de 1970 y las demás autorizadas por la ley. Es de carácter facultativo suministrar información que verse sobre Datos Sensibles, entendidos como aquellos que afectan la intimidad o sobre menores de edad. Usted puede ejercitar los derechos de acceso, correcciones, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos con un escrito dirigido a la NOTARÍA 21 DE BOGOTÁ, a la dirección de correo electrónico notaria@notaria21bogota.com indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediante correo postal remitido a la Calle 70A No. 8-27 en la ***ciudad de Bogotá, D.C.***----------

1. DECLARACION DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL EN MAYOR EXTENSION UNIFICADO AÑO GRAVABLE AÑO 2024. ----------

FORMULARIO No. xxx.----------

No. REFERENCIA: xxx ----------

A NOMBRE DE: CONSTRUCTORAS LAS GALIAS SAS.----------

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No.**xxxx**. ----------

DIRECCIÓN:xxx.----------

AUTOAVALUO: $xxx.----------

VALOR PAGADO: $xxx.----------

FECHA TRANSACCIÓN:xxx.----------

2.- POR HABERSE EFECTUADO EL ENGLOBE Y DESENGLOBE EN NOVIEMBRE DE 2023 Y HABERSE CONSTITUIDO LA PROPIEDAD HORIZONTAL EL 2 DE MAYO DE 2024 NO EXISTE CHIP PARA CONSULTAR LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA POR LO QUE SE PROTOCOLIZA DECLARACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL AÑO 2023 DE LOS LOTES QUE DIERON ORIGEN AL MAYOR EXTENSION DEL CUAL HACE PARTE EL LOTE UTIL DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBIIARIA No. **XXX**EN DONDE SE DESARROLLO EL PROYECTO DENOMINADO CONJUNTO CERRADO MORATTIPROPIEDAD HORIZONTAL .----------

3.- VALORIZACIÓN..----------

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, CONSECUTIVO NÚMERO VALIDO HASTA EL

4.- SE PROTOCOLIZA CERTIFICACION CATASTRAL

5.- ADMINISTRACION: ----------

Bogotá D.C., septiembre 01 **de 2023.**

Señores

NOTARIAS DE REPARTO

Attn: NOTARIO AUTORIZADO

Ciudad.

Ref: Certificación de administración proyecto CONJUNTO CERRADO MORATTIPROPIEDAD HORIZONTAL –

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S les informa que el proyecto **CONJUNTO CERRADO MORATTI– PROPIEDAD HORIZONTAL.** ----------

Se conforma por la torre 01 la cual no ha sido entregada a la administración razón por la cual no se generan expensas comunes por administración.

Por lo tanto, los inmuebles que conforman el proyecto **CONJUNTO CERRADO MORATTIPROPIEDAD HORIZONTAL** ----------

se encuentran a Paz y Salvo por concepto de cuotas de administración.

Cualquier duda o inquietud con mucho gusto será atendida en nuestra línea de atención 7455279 o en la cuenta de correo notificaciones@galias.com.co-

Esta certificación se expide únicamente con fines notariales y trámites correspondientes en la ciudad de Bogotá, el dia 01 septiembre 2023.

FIRMADO: LADY MILENA GONZALEZ MORENO

Analista Gestión de Administraciones – Proyectos Bogotá

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.

NOTA DE SOLIDARIDAD POR EL MES VIGENTE ----------

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:----------

1.- Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación 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.----------

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

4.- Solo solicitaremos correcciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley.----------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: -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 suscrito Notario quien en esa forma lo autoriza.----------

Este instrumento se elaboró en las hojas de papel Notarial Números:

M/cte.

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA

DE FECHA **OTORGADA EN LA NOTARIA 21 DEL**

CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

EL VENDEDOR

SEBASTIÁN ZAPATA SANCHEZ

C.C. No. 98.662.771 de Envigado

TELÉFONO: 7455179

DIRECCIÓN: Cra 9 No 101- 67 oficina 601

Apoderado General de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. NIT No. 800.161.633-4, sociedad que a su vez actúa como** Apoderada Especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con NIT. 860.531.315-3 en su calidad de VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTES TERMINAL PESQUERO,** identificado con **NIT. P.A. # 830.053.812-2.**

firma autorizada fuera del despacho de la notaria art. 12 dcto. 2148/83

EL(LOS) COMPRADOR(ES)

BAYRON RICARDO CARDENAS MARTINEZ

C.C. No.

TELÉFONO O CELULAR:

DIRECCIÓN
CIUDAD:
E-MAIL:
PROFESIÓN U OFICIO:
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
ESTADO CIVIL:
PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI__ NO X
CARGO:
FECHA DE VINCULACIÓN:
FECHA DE DESVINCULACIÓN:

C.C. No.
TELÉFONO O CELULAR:
DIRECCIÓN
CIUDAD:
E-MAIL:
PROFESIÓN U OFICIO:
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
ESTADO CIVIL:
PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI__ NO X
CARGO:
FECHA DE VINCULACIÓN:
FECHA DE DESVINCULACIÓN:

EL ACREEDOR

ANGELA DEYANIRA RIAÑO GONZALEZ
C.C. No.1.018.458.823 de Bogotá
TELÉFONO:7470094
DIRECCIÓN: Calle 128 B No. 56D-10

Firma en nombre y representación de **XXXNIT 890.903.938-8**

FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO NOTARIAL ART. 12 DCTO. 2148/83

MARIO CORREA MESA

C.C. No. 7.218.510 expedida en Duitama (Boyacá)

TELÉFONO: 3300000 EXT 42140

DIRECCIÓN: Calle 28 No. 13 A – 15

En nombre y representación de **XXX. NIT. 860.034.313-7**

FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 12 DCTO. 2148/83

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA

DE FECHA **OTORGADA EN LA NOTARIA 21 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Entre los suscritos a saber:

I) **LILIANA SÁNCHEZ PRIETO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.323.229 expedida en Manizales, quien calidad segundo suplente del gerente, y para el presente caso en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, que por Escritura Pública No. 2594 de Notaría 4 de Manizales (Caldas) del 12 de mayo de 1992, inscrita el 23 de diciembre de 2010 bajo el número 01439212 del libro IX, identificada NIT. 800.161.633-4, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara y Comercio de Bogotá que se adjunta al presente contrato, 800.161.633-4, quien actúa en su propio nombre y representación, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el CONSTITUYENTE, y de otra parte,

II) **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79. 782.445 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Suplente de Presidente y por tanto Representante Legal , actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de 1.986, otorgada en la Notaria Décima (10ª) del círculo de Cali, quien en adelante se denominará **ALIANZA** y/o **LA FIDUCIARIA,** todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta al presente contrato, por el presente documento hemos convenido celebrar un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previa mención de las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que le CONSTITUYENTE suscribió Contrato de Compraventa de la Posesión y Cesión de Derechos Litigiosos el día 15 de diciembre de 2020 con los señores JUAN EUSTACIO TORRES ACERO, DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO, JULIE ANDREA GOMEZ ACUÑA, JASON ARIEL CUERVO LOZADA, ANTONIO QUIJANO GIRALDO, contrato que se anexa al presente, cuyo objeto se transcribe enseguida:

*"**OBJETO.** Consiste en lo siguiente:*

DocuSign Envelope ID: 541AC496-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

2.1. COMPRAVENTA DE LA POSESIÓN: *Que por medio del presente documento los VENDEDORES transfieren a título de compraventa a la COMPRADORA la posesión que han ejercido sobre un área parcial del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999 en adelante el* ***LOTE****, del cual se* ***anexa*** *un plano con sus linderos y el cual se detalla en el escrito de demanda inicial de los poseedores, quienes manifiestan que adquirieron por prescripción adquisitiva el dominio, demanda inicial presentada ante el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá, proceso que actualmente conoce el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá con radicado 11001310302620160005700 en adelante EL PROCESO, demanda de la que se transcribe algunos apartes a continuación:*

> *"Con la presente demanda el actor solo pretende usucapir una parcialidad del predio distinguido con el folio de matrícula anotado en la pretensión primera (...) hago saber que a diferencia de lo que ahora ocurre, en la demanda con que se promovió aquel proceso primigenio si se pretendió usucapir la totalidad del del predio, pues jamás se excluyó de esa ya juzgada pretensión de pertenencia la porción de terreno sobre la que se hallan erigida unas bodegas de almacenamiento."*
>
> *(...)*
>
> *"Incluso desde antes del 1° de agosto de 2005 la persona jurídica que configura como titular inscrita del predio aquí pretendido en usucapión, lo había abandonado y absolutamente ningún acto de señor y dueño llevaba a cabo sobre el mismo. Fue por ello que desde antes del 1° de agosto de 2005 el señor Juan Eustacio Torres Acero, a nombre propio, tal como aquí lo invoca y manifiesta con el fin de acogerse a la presunción de buena fe que de ello se deduce, ha venido siendo poseedor no vicioso en los términos de los arts. 771 y 774 del C.C. -es decir en forma pacífica y sin ocultamiento-, de una totalidad del predio distinguido con el folio de matrícula ya anotado en la pretensión primera , en extensión de 61425,1881 m2 concernidos dentro del polígono que se cierra al unir los puntos de coordenadas[.]"*

2.2. CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS A TÍTULO ONEROSO DENTRO DEL PROCESO DE PERTENENCIA: *Como consecuencia de la anterior transferencia a título de compraventa de la posesión (cláusula 2.1.), los VENDEDORES ceden los derechos litigiosos de los que son titulares dentro de la demanda de pertenencia, la cual fue notificada y que ya se trabó la litis, iniciada con el fin de que el juez les reconozca la posesión material que ejercieron sobre el LOTE, y por lo tanto se les declare que han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la titularidad del derecho real de dominio sobre el LOTE a los VENDEDORES dentro del PROCESO, como se detalló en las consideraciones del presente CONTRATO, con el fin de que la COMPRADORA o quien esta instruya, según lo acordado en el presente CONTRATO, quede como titular de la acción de pertenencia referida." (...)*

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

SEGUNDA: Que la Fiduciaria no es parte ni adquiere obligación alguna contenida en citado Contrato de Compraventa de la Posesión y Cesión de Derechos Litigiosos.

TERCERA: Que es voluntad del CONSTITUYENTE, constituir el presente vehículo fiduciario, con la finalidad de que la FIDUCIARIA, transfiera los RECURSOS a los BENEFICIARIO(S) O VENDEDORES, una vez sean acreditadas las CONDICIONES PARA EL PAGO, conforme lo determinado en el presente contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA DEFINICIONES: Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.

2. **CONSTITUYENTE O COMPRADOR:** Se denominará así en el presente contrato CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., cuya identificación se hizo al inicio de este documento.

3. **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA POSESIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS:** Corresponde al contrato celebrado con los señores, JUAN EUSTACIO TORRES ACERO, DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO, JULIE ANDREA GOMEZ ACUÑA, JASON ARIEL CUERVO LOZADA, ANTONIO QUIJANO GIRALDO, el día 15 de diciembre de 2020, cuyo objeto se detalló en las consideraciones del presente contrato, y se anexa al presente documento.

4. **RECURSOS:** Se denominará de esta manera al monto que el CONSTITUYENTE se obliga a entregar a la FIDUCIARIA, como administradora del presente encargo fiduciario, conforme lo dispuesto en el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA POSESIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS, cuyo único objeto es el pago del precio de acuerdo a la cláusula cuarta de dicho contrato como se transcribe a continuación:

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

"PRECIO DEL DERECHO DE POSESIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS DEL PROCESO: *El precio que pagará la COMPRADORA por el derecho de posesión sobre el LOTE y la cesión de derechos litigiosos es la suma de* ***DIECINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($19.000.000.000).***

FORMA DE PAGO: *La COMPRADORA pagará al VENDEDOR el precio a través de un encargo fiduciario condicionado, para lo cual deberá consignar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de este contrato y que se haya radicado en el juzgado el memorial por medio del cual se ceden los derechos litigiosos a la COMPRADORA, para lo cual deberá remitir copia del correo electrónico enviado y sus adjuntos al COMPRADOR, en consecuencia se obliga a constituir dicho encargo de acuerdo con el presente CONTRATO, por lo tanto en dicho contrato de encargo fiduciario condicionado, deberá dejar expresamente consagrado, que dicho encargo fiduciario condicionado pagará el precio a los VENDEDORES, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que se hayan cumplido las condiciones para el pago de la PARTIDA ÚNICA, las cuales a continuación se señalan, pago que deberá realizarse de la siguiente manera y a las siguientes personas:*

TITULAR	# CUENTA	TIPO DE CUENTA	BANCO	%
ANTONIO QUIJANO GIRALDO	27021885822	AHORROS	BANCOLOMBIA	50%
DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO	8152018437	AHORROS	SCOTIABANK - COLPATRIA	13%
JULIE ANDREA GOMEZ ACUÑA	0550482100027747	AHORROS	DAVIVIENDA	13%
JASON ARIEL CUERVO LOZADA	0000000182032888	CORRIENTE	DAVIVIENDA	12,5%
JUAN EUSTACIO TORRES ACERO	042567578	AHORROS	BBVA	11,5%

PARTIDA ÚNICA: *El ciento por ciento del PRECIO del derecho de posesión y por la cesión de la totalidad de los derechos litigiosos del PROCESO equivale a* ***DIECINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($19.000.000.000)****, en adelante la "PARTIDA ÚNICA"*

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

5. **CONDICIONES PARA EL PAGO:** Corresponde a las señaladas en la cláusula 4.1., del CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA POSESIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS, las que se transcriben a continuación:

"4.1. PAGO DE LA PARTIDA ÚNICA.

4.1.1. La FIDUCIARIA por medio del encargo fiduciario realizará el pago del precio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que certifique al COMPRADOR que se han cumplido las siguientes obligaciones por parte del VENDEDOR:

4.1.1.1. Que la VENDEDORA, se haya vinculado a la Fiduciaria Alianza de haberse elegido esta fiduciaria o a la que elija el COMPRADOR, o que haya realizado los procesos necesarios ante la FIDUCIARIA con el fin de que esta le pueda realizar el desembolso del dinero.

4.1.1.2. Que se haya suscrito el presente contrato de compraventa por la totalidad de los demandantes dentro del PROCESO inicial de pertenencia que cursa ante el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá.

4.1.1.3. Que El VENDEDOR presente al COMPRADOR una declaración extrajuicio en la que afirmen bajo la gravedad de juramento que son los únicos demandantes y son los titulares del ciento por ciento (100%) de los derechos litigiosos del PROCESO, dentro de los cinco (5) días después de firmado el presente CONTRATO.

4.1.1.3. Que los VENDEDORES autoricen en el PROCESO al COMPRADOR o a quien este delegue la facultad para revisar el PROCESO mientras se acepta la cesión de derechos litigiosos.

4.1.1.4. Que sea aceptado por el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá la cesión de la totalidad de derechos litigiosos que los VENDEDORES tienen en el PROCESO, es decir, que no puede quedar un cedente diferente al aquí comprador una vez aceptada la cesión por el Juzgado, adicional debe quedar ejecutoriada dicha decisión, para lo cual deberán los VENDEDORES remitir a la FIDUCIARIA que administre el encargo fiduciario y a la COMPRADORA, copia del auto que acepte la cesión de la totalidad de derechos litigiosos en el PROCESO, dentro de los cinco (5) días hábiles

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

siguientes a la notificación de la citada decisión: Las partes en el proceso, suscribirán un memorial de renuncia a términos de ejecutoria de la providencia que acceda a aceptación de la cesión.

4.1.1.5. Que el VENDEDOR haya dado respuesta o haya tomado las medidas o realizado las actuaciones que correspondan, respecto a las observaciones u objeciones a la cesión de derechos litigiosos dentro del PROCESO, para que sea aceptada.

4.1.1.6. Que se haya levantado por parte de la VENDEDORA la inscripción de la demanda que figura en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, iniciado por JUAN EUSTACIO TORRES ACERO contra CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA, del cual se tomó nota en el citado Folio, inscribiéndose la dicha demanda en la anotación No. 08 que aún sigue vigente, o corrijan o aclaren dicha anotación con el fin de que sea cancelada.

4.1.1.7. Que se haya transferido el derecho real de dominio inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999, quedando registrada en dicho folio a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO y se haya hecho la entrega material del inmueble por parte de CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA identificada con NIT. 860.400.723.-3, a un PATRIMONIO AUTÓNOMO del cual sea Fideicomitente la aquí COMPRADORA. De igual forma, en el contrato de promesa de compraventa que suscriba CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. con CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA, respecto del inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999, deberá dejar consignado que dicho contrato está ligado al presente CONTRATO, por cuanto la compra que hace CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. es del inmueble saneado, es decir, de Lote y del PROCESO."

6. **BENEFICIARIO(S) O VENDEDORES:** Se denominará así a los señores JUAN EUSTACIO TORRES ACERO, DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO, JULIE ANDREA GOMEZ ACUÑA, JASON ARIEL CUERVO LOZADA, ANTONIO QUIJANO GIRALDO quienes ostentaran esta calidad en relación con el pago que deba realizar la FIDUCIARIA con los RECURSOS, en los porcentajes y a las cuentas que se indican en la definición relativa a RECURSOS, una vez cumplidas las CONDICIONES PARA EL PAGO antes señaladas, ante la FIDUCIARIA.

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

7. **CONDICIONES ADICIONALES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO:** Corresponden a las señaladas en el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA POSESIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS en la cláusula quinta, como se transcribe a continuación:

"Las siguientes condiciones generales de pago aplican al PAGO de la PARTIDA ÚNICA.

5.1. Si la COMPRADORA no consigna al encargo fiduciario condicionado los valores acordados en este CONTRATO, la FIDUCIARIA no estará obligada a realizar el pago. Sin embargo, en caso de incumplimiento entre las partes, estos se regulan de la siguiente manera:

5.1.1. Si el COMPRADOR no realiza el pago de la PARTIDA ÚNICA en la forma, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de este contrato y que se haya radicado en el juzgado el memorial por medio del cual se ceden los derechos litigiosos a la COMPRADORA, para lo cual deberá remitir copia del correo electrónico enviado y sus adjuntos al COMPRADOR, deberá pagar al encargo fiduciario condicionado a favor de los VENDEDORES, intereses de mora a la tasa máxima legal establecida sobre el saldo de capital, para el día treinta y uno (31) de mora en el pago, se aplicará la cláusula penal por incumplimiento.

5.1.2. En caso de que se genere incumplimiento de acuerdo a lo señalado en la CLÁUSULA **5.1.1.**, de la PARTIDA ÚNICA por parte del COMPRADOR, los VENDEDORES podrán solicitar la resolución del negocio de cesión de los derechos litigiosos y compraventa de los derechos de posesión, ante el mismo juzgado, y el COMPRADOR no podrá alegar nada en contra de esta situación, debiendo aceptar que dichos derechos con fundamento en el presente contrato deberán volver a pasar a manos de los VENDEDORES, sin embargo, estos podrán adicionalmente exigir el pago de la cláusula penal.

En caso de que se genere incumplimiento de acuerdo a lo señalado en la CLÁUSULA **5.1.1.**, de la PARTIDA ÚNICA de manera total o parcial por parte del COMPRADOR, deberá pagar la penalidad y los perjuicios causados a los VENDEDORES, en consecuencia, se establecerá en el contrato de encargo fiduciario, que de existir dinero en dicho encargo consignado por el COMPRADOR se descuente el valor de la penalidad y le sea consignado a LOS VENDEDORES en la proporción señalada en la CLÁUSULA 5, y el saldo restante le sea reintegrado al COMPRADOR.

5.2.1. En caso de que el JUZGADO rechace o no acepte la cesión de derechos litigiosos del PROCESO, Los VENDEDORES se obligan en el término de ejecutoria del citado auto a sanear y cumplir con las cargas solicitadas por el JUZGADO para que acepte dicha cesión o presentar el recurso correspondiente con el fin de lograr la aceptación de la cesión, en caso que no se cumplan las cargas o lo solicitado por el JUZGADO en el término de ejecutoria o no se recurra dicha decisión, el encargo fiduciario devolverá el dinero al COMPRADOR y se procederá a la liquidación de dicho

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

encargo, pudiendo el COMPRADOR hacer exigible la cláusula penal y los perjuicios correspondientes.

5.2.2. En caso de incumplimiento por parte de CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA, de la promesa de compraventa firmada con CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., respecto de la obligación de transferir y entregar el inmueble con Folio de Matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro a un PATRIMONIO AUTÓNOMO en el que sea Fideicomitente CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., se terminará el presente contrato y en consecuencia el encargo fiduciario devolverá al COMPRADOR el dinero consignado por éste y en consecuencia los COMPRADORES harán la restitución contractual del derecho de posesión que trata el PROCESO transfiriendo nuevamente a los VENDEDORES dicho derecho de posesión y cediendo nuevamente a favor de los VENDEDORES los derechos litigiosos en caso que no haya terminado el proceso.

(...)

5.4. Los rendimientos financieros que se produzcan en el encargo fiduciario condicionado se pagarán a los VENDEDORES en caso de cumplirse con el presente contrato, en caso contrario se pagarán al COMPRADOR."

En virtud de lo anterior, queda entendido que en el evento en que se acredite la condición establecida en el numeral 5.1.2 o 5.2.1, los recursos que se administran en el encargo fiduciario se devolverán al COMPRADOR, y se dará por terminado el presente contrato.

8. **CLÁUSULA PENAL:** Corresponde a la suma de cuatro mil setecientos cincuenta millones de pesos ($4.750.000.0000), conforme a lo acordado en la cláusula décima del CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA POSESIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS, que señala lo siguiente:

"Tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el artículo 1600 del Código Civil., en virtud de lo anterior, la mora, retardo, o el incumplimiento parcial o total de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte cumplida, para exigir inmediatamente a título de pena, la cantidad del veinticinco por ciento (25%) del precio, señalado en la cláusula **CUARTA** monto de dinero que podrá ser exigido como lo estime conveniente el Contratante Cumplido sin necesidad de efectuar los requerimientos de constitución en mora judicial o extrajudicial, los cuales son renunciados por las partes para todos los casos que sea aplicable dicha renuncia respecto de las obligaciones del presente contrato. Se estipula de manera expresa que se podrá cobrar la cláusula penal por el retardo, entendido como un

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

incumplimiento o por el incumplimiento de las obligaciones establecidas mediante el presente contrato y con la advertencia que el pago de la cláusula penal no se extingue la obligación principal, de acuerdo con la parte final del artículo 1594 del Código Civil, por lo cual se podrá exigir la obligación principal, es decir, perfeccionar el cumplimiento del contrato prometido."

En virtud de lo anterior, el CONSTITUYENTE instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para que haga uso de la CLÁUSULA PENAL, si, el CONSTITUYENTE o el BENEFICIARIO, acreditan alguna de las CONDICIONES ADICIONALES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO establecidas en los numerales 5.1.1, 5.1.2. y 5.1.2, anteriores.

9. **PLAZO:** Corresponde seis (6) meses, periodo de tiempo que tienen LOS BENEFICIARIOS para acreditar las CONDICIONES PARA EL PAGO, término que podrá ser prorrogado por solicitud previa del CONSTITUYENTE.

10. **PROCESO:** Corresponde al proceso de pertenencia presentado inicialmente por el señor JUAN EUSTACIO TORRES ACERO, quien cedió el ochenta y ocho por ciento (88,5%) de sus derechos litigiosos a los señores ANTONIO QUIJANO GIRALDO, DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO, JULIE ANDREA GOMEZ ACUÑA JASON ARIEL CUERVO LOZADA, proceso encausado contra CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA, el cual inicialmente conoció el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá y posteriormente pasó a conocer el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado No. 11001310302620160005700.

11. **DEMANDANTES:** Corresponde a los demandantes iniciales y cesionarios de los derechos litigiosos del PROCESO, quienes ostentan la titularidad de los derechos litigiosos en las siguientes proporciones:

CESIONARIO	PORCENTAJE
ANTONIO QUIJANO GIRALDO	50%
DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO	13%
JULIE ANDREA GOMEZ ACUÑA	13%

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

JASON ARIEL CUERVO LOZADA	12,5%
JUAN EUSTACIO TORRES ACERO	11,5%

Queda entendido que los DEMANDANTES, no son parte del presente contrato, su mención se hace de manera enunciativa; por tanto como se indicó la participación enunciada corresponde a la que los mismos poseen sobre los derechos litigiosos.

CLÁUSULA SEGUNDA- MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

2.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

2.2. Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del presente encargo fiduciario no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

2.3. El CONSTITUYENTE declara que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

CLÁUSULA TERCERA- OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) El CONSTITUYENTE entregue a la FIDUCIARIA, el valor correspondiente a los RECURSOS a título de Encargo Fiduciario dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA POSESIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS y que se haya radicado en el juzgado el memorial por medio del cual se ceden los derechos

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

litigiosos a la COMPRADORA, para lo cual deberá remitir copia del correo electrónico enviado y sus adjuntos al COMPRADOR, esto es el día cinco (5) de enero de 2021; (ii) Una vez cumplida las CONDICIONES PARA EL PAGO por parte del CONSTITUYENTE y los BENEFICIARIOS, respectivamente, ALIANZA gire dentro de los cinco (5) día hábiles siguientes al cumplimiento, los RECURSOS conforme se establece en el presente contrato a los BENEFICIARIOS, en la forma y en los montos indicados en la cláusula primera relativa a LAS DEFINICIONES.

PARÁGRAFO PRIMERO: Que, en el evento de no cumplirse, las CONDICIONES PARA EL PAGO, en el PLAZO, dispuesto en el presente contrato se dará aplicación a las CONDICIONES ADICIONALES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los rendimientos que se generen con ocasión del presente contrato, de cumplirse el mismo serán pagados a los BENEFICIARIOS, de lo contrario serán restituidos al CONSTITUYENTE.

CLÁUSULA CUARTA- LAS PARTES:

EL CONSTITUYENTE: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.
LA FIDUCIARIA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
BENEFICIARIOS: JUAN EUSTACIO TORRES ACERO, DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO, JULIE ANDREA GOMEZ ACUÑA, JASON ARIEL CUERVO LOZADA, ANTONIO QUIJANO GIRALDO

CLÁUSULA QUINTA- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

5.1 DERECHOS DEL CONSTITUYENTE: Son derechos del CONSTITUYENTE:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente
3. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen.

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

4. Exigir a la FIDUCIARIA a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del ENCARGO y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

5.2. OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE: Son obligaciones del CONSTITUYENTE las siguientes:

1. **Efectuar la transferencia de los recursos a título de encargo fiduciario, conforme se establece en el presente contrato.**
2. **Destinar los recursos entregados a su favor en desarrollo del presente contrato, única y exclusivamente para el cumplimiento del objeto del contrato.**
3. **Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.**
1. **En el evento de cumplido el PLAZO y no se haya acreditado el cumplimiento de la CONDICIONES PARA EL PAGO, se dará aplicación a las CONDICIONES ADICIONALES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. En caso de acreditarse alguna de las condiciones dispuestas en los numerales 5.1.2 o 5.2.1, instruir a la FIDUCIARIA para la restitución de los RECURSOS junto con los rendimientos generados, a favor del CONSTITUYENTE.**
2. **Instruir a la FIDUCIARIA en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.**
3. **Pagar la comisión FIDUCIARIA y los gastos a que se refiere este contrato.**

5.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. **Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quienes ostenten la calidad de CONSTITUYENTE para tales efectos.**
2. **Efectuar el giro de los RECURSOS a favor del BENEFICIARIO, o quien indique el CONSTITUYENTE una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES PARA EL PAGO indicadas en el presente contrato.**

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

3. Invertir las sumas entregadas por el CONSTITUYENTE en los términos y condiciones establecidos en el Fondo Abierto Alianza, cuyo reglamento ha sido puesto a disposición del CONSTITUYENTE en la página web www.alianza.com.co
4. A la liquidación del encargo, siempre y cuando se haya cumplido las CONDICIONES PARA EL PAGO establecidas en este contrato, entregar al BENEFICIARIO los excedentes que existan al momento de la liquidación del encargo fiduciario.
5. En el evento de cumplido el PLAZO y no se haya acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES PARA EL PAGO, dar aplicación a las CONDICIONES ADICIONALES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. En caso de acreditarse alguna de las condiciones dispuestas en los numerales 5.1.2 o 5.2.1, señalados en las CONDICIONES ADICIONALES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO instruir a la FIDUCIARIA para la restitución de los RECURSOS junto con los rendimientos generados a favor del BENEFICIARIO.
6. Mantener los bienes que conforman el encargo fiduciario separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
7. Pedir instrucciones al CONSTITUYENTE, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del CONSTITUYENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
8. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el CONSTITUYENTE en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
9. Enviar mensualmente al CONSTITUYENTE un extracto del movimiento de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
10. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como presentar la rendición final de cuentas al

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONSTITUYENTE. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el CONSTITUYENTE en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

11. **Llevar una contabilidad del ENCARGO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de CONSTITUYENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del ENCARGO.**
12. **Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.**

5.4. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, constituyente, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente contrato.

5.5. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA no participa de manera alguna en el CONTRATO DE VENTA DE LA POSESIÓN Y CESIÓN DE LOS DERECHOS LITIGIOSOS y demás obligaciones que adquiera el CONSTITUYENTE relacionadas con el mismo, ni es parte en dicho contrato que han celebrado el CONSTITUYENTE con el BENEFICIARIO. Su gestión se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto es responsabilidad del CONSTITUYENTE dejar en claro frente a los terceros el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del CONSTITUYENTE.

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

CLÁUSULA SEXTA-COSTOS Y GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA:

6.1. COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo del CONSTITUYENTE.

Se considerará como gastos del encargo fiduciario, entre otros los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del ENCARGO por solicitud del CONSTITUYENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el CONSTITUYENTE y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por el CONSTITUYENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, previa aceptación y remisión de la factura o cuenta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la factura o cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al CONSTITUYENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y a cargo del CONSTITUYENTE, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el CONSTITUYENTE, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del Encargo Fiduciario.

6.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Una comisión de administración desde el momento de la constitución del encargo y hasta la fecha de su liquidación, se cobrará una comisión equivalente a UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagadera por mes o fracción,

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del CONSTITUYENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de CONSTITUYENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera los CONSTITUYENTE. El pago que efectúe cualquiera de los CONSTITUYENTE de esta manera será, a discreción del CONSTITUYENTE que realizó el pago, registrado como un pasivo en el ENCARGO FIDUCIARIO a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos fiduciarios del ENCARGO en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el ENCARGO FIDUCIARIO. Esta

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de CONSTITUYENTE, al momento de su vinculación.

PARÁGRAFO TERCERO: ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARÁGRAFO CUARTO: Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente.

PARÁGRAFO QUINTO: El CONSTITUYENTE mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria y que la misma le sea radicada a la cuenta de correo electrónico facturasdigitales@galias.com.co registrada en la FIDUCIARIA, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

CLÁUSULA SÉPTIMA- DURACIÓN Y TERMINACIÓN

7.1. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, teniendo en cuenta los términos establecidos en el PLAZO, duración que no podrá ser mayor a un (1) año, no obstante podrá ser prorrogado por el CONSTITUYENTE hasta que se cumplan las condiciones para el pago

7.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato terminará por:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.
2. Por mutuo acuerdo de las partes, si en la ejecución del presente encargo se presentaren circunstancias que impidan el cabal cumplimiento del mismo, las partes de común acuerdo en cualquier tiempo y sin que ello implique incumplimiento que comprometa su responsabilidad o indemnización alguna, podrán darlo por terminado.
3. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
1. Por presentarse alguno de los eventos contemplados en los numerales 5.1.2 o 5.2.1, señaladas en la definición de CONDICIONES ADICIONALES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, de la cláusula primera anterior.

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:
   - Por incumplimiento del CONSTITUYENTE a la obligación de actualizar la información contenida en la cláusula de ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN contemplada en el presente contrato de encargo fiduciario.
   - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
   - Por encontrarse el CONSTITUYENTE incluidos en las listas para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

CLÁUSULA OCTAVA- LIQUIDACIÓN

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del ENCARGO FIDUCIARIO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 7.2. del capítulo anterior, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

1. (i) El pago de la suma de dinero que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.
2. Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán al BENEFICIARIO si se cumple el requisito establecido en la cláusula tercera. del presente encargo, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria causada en el Fondo Abierto Alianza.
3. Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el **CONSTITUYENTE**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del ENCARGO serán asumidos por el CONSTITUYENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el CONSTITUYENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del CONSTITUYENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO TERCERO: En cualquier caso que la FIDUCIARIA requiera realizar un descuento de los dineros consignados, deberá previamente contar con autorización previa y escrita del CONSTITUYENTE y en caso de requerirlo este, la factura o documento que tributariamente sustente el gasto, y en ningún caso podrán afectar los RECURSOS, por lo que cualquier gasto adicional deberá ser solicitado y pagado por el CONSTITUYENTE.

CLÁUSULA NOVENA- NOTIFICACIONES Y DOMICILIO:

9.1 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

1. El CONSTITUYENTE:
Dirección: En la Av. Cra. 9 No. 101 -67 piso 6
Teléfono: 7455179
Correo electrónico: notificaciones@galias.com.co y danielsanchezp@galias.com.co

2. LA FIDUCIARIA:
Dirección: Avenida Carrera 15 No. 82 -99 Pisos 3 y 4 de la ciudad de Bogotá D.C.
Teléfono: 6447700
Correo electrónico: fschwitzer@alianza.com.co

3. LOS BENEFICIARIOS:
Dirección: Calle 12 No. 5- 32, oficina 1303, Edificio Corquidi, Bogotá, D. C.,
Teléfono: 3134916406
Correo electrónico: consultoriasrt@gmail.com y edgarleonb@hotmail.com

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

9.2. DOMICILIO: El lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato es la ciudad de Bogotá.

En el evento que no sea posible la localización del CONSTITUYENTE y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del ENCARGO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del ENCARGO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del ENCARGO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de CONSTITUYENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del ENCARGO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

A) Si existieren recursos líquidos en el ENCARGO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del ENCARGO.

CLÁUSULA DÉCIMA- CONSULTA Y REPORTE A TRANSUNION S.A

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

El CONSTITUYENTE, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de CONSTITUYENTE autoriza a la FIDUCIARIA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNION S.A, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el CONSTITUYENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluídas en el reglamento de TRANSUNION S.A, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el CONSTITUYENTE, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TRANSUNION S.A y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA UNDÉCIMA- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

El CONSTITUYENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato al CONSTITUYENTE, al BENEFICIARIO, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. EL CONSTITUYENTE exime a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la FIDUCIARIA.

B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. **RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. **RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

CLÁUSULA DUODÉCIMA- VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:

El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA, previa aceptación de dicha modificación por parte del BENEFICIARIO.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA- CESIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En todo caso, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. siempre se reservará el derecho a aceptar dicha cesión, sin que para ello deba manifestar motivación alguna

En el evento en que EL CONSTITUYENTE instruyan a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, a dicha instrucción requerirá la previa aprobación del BENEFICIARO.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA- LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993), en las normas del Código de Comercio Colombiano, y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA- NULIDAD PARCIAL

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para EL CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA- NULIDAD PARCIAL ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA: ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA

Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o correo electrónico entre otros, aceptados legalmente, en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales las personas que representan o delegan las PARTES, así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que identifican a las PARTES o el de las personas que estás informen o deleguen, o en los que se señale expresamente dentro del cuerpo del contrato como dirección de notificaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de correo electrónico y/o códigos y/o contraseñas y/o datos biométricos y/o claves criptográficas privadas. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, contratos y/o cualquier documento firmados en la plataforma o software o programa correspondiente que señale para tal efecto LAS PARTES, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LAS PARTES aceptan y reconocen como vinculante todos los documentos que hayan firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o manifestaciones por mensaje de datos desde el correo electrónico antes informados, por lo que no podrán repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica o los correos electrónicos, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos de LAS PARTES, dichas firmas electrónicas como los correos electrónicos de las PARTES. Así mismo la

DocuSign Envelope ID: 541AC498-C5BB-49DA-99B4-3B5D653C96E3

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FIDUCIARIA y el CONSTITUYENTE se comprometen a mantener capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por cada parte.

PARÁGRAFO TERCERO: Para cualquier cambio o modificación de los correos electrónicos suministrados por las PARTES, la parte que realiza el cambio deberá informarlo a la otra previamente, al correo señalado en el presente contrato o a través de los mecanismos que LAS PARTES dispongan para tal fin.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA- PERFECCIONAMIENTO, FECHA Y LUGAR DE CELEBRACIÓN.

Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado y aceptado por las dos partes, sin la suscripción o firma ya se física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este acuerdo, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. En el evento de firmarse electrónicamente, las partes manifiestan que los datos que han informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde al correo que lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente o fisicamente la fecha de celebración del presente contrato será la señalada a continuación.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los Treinta (30) días del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020).

CONSTITUYENTE

LSP

LILIANA SÁNCHEZ PRIETO
Representante Legal LFLP
CONSTRUCTORA LAS GALIAS

LA FIDUCIARIA

JCC

JUAN CARLOS CASTILLA
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

DocuSign Envelope ID: 3030748D-28A7-4EC6-81E8-A32CB6111105

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

Entre los suscritos a saber: **LUIS ALBERTO RODRÍGUEZ ZAMUDIO** quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.193.304 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA.** facultado para suscribir el presente contrato mediante Acta de fecha Diciembre 11 de 2020 de la Junta de Socios, sociedad identificada con NIT. 860.400.723.-3, y constituida mediante Escritura Pública No. 1303 del 16 de junio de 1981, Notaría 13 de Bogotá D.C. domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., quien se denominará el **FIDEICOMITENTE A.**

LILIANA SÁNCHEZ PRIETO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 24.323.229 de Manizales, quien actúa en nombre y representación legal de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**,, sociedad comercial legalmente constituida por Escritura Pública No. 2594 de Notaría 4 de Manizales (Caldas) del 12 de mayo de 1992, inscrita el 23 de diciembre de 2010 bajo el número 01439212 del libro IX, identificada NIT. 800.161.633-4, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE B,**

Quienes en conjunto se denominaran los FIDEICOMITENTES y de manera singular EL FIDEICOMITENTE A y el FIDEICOMITENTE B.

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente Presidente, actúa en nombre y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA,** manifestaron que celebran el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN,** para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN,** el cual para todos los efectos se identificará con **Nit. 830.053.812-2, y** que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables:

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, 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 las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas 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

DocuSign Envelope ID: 3D5D7404-2640-4EC8-81E8-D32CB811110B

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

diverso.

1. **FIDEICOMITENTE A:** Se denominará así a CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA, de las condiciones anotadas al principio del presente contrato, persona jurídica propietaria del LOTE, que tiene como obligación principal transferir el inmueble a título de adición en fiducia mercantil al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera posterior a la celebración del presente contrato, el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro y que para la firma del presente contrato su participación en el FIDEICOMISO corresponde como se indica a continuación.

FIDEICOMITENTE A	PORCENTAJE
CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA	100%

El FIDEICOMITENTE A, no tendrá ningún derecho frente al urbanismo, ni las construcciones, ni los beneficios que se generen en el desarrollo del proyecto, que una vez se modifique integralmente el presente contrato para tal fin, desarrolle el FIDEICOMITENTE B., El FIDEICOMITENTE A únicamente recibirá el precio por la cesión de sus derechos fiduciarios al FIDEICOMITENTE B por medio del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

2. **FIDEICOMITENTE B:** Es CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, quien una vez se modifique integralmente el presente contrato desarrollará el proyecto, bajo su única y exclusiva responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.

3. **PROMESA DE COMPRAVENTA DEL LOTE:** Es el contrato celebrado entre CONSTRUCCIONES LOS SAUCES, Redes Eléctricas S.A. y Edificaciones Patria Ltda. En Liquidación en calidad de Promitentes Vendedores y CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. en calidad de Promitente Compradora con el fin de que esta última por medio del presente FIDEICOMISO adquiera el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

   ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni el FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN forman parte del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO mencionado en la presente consideración y por lo tanto las estipulaciones contenidas en tal documento únicamente competen a las partes que lo suscribieron.

4. **EL LOTE O LOTE MATRIZ O INMUEBLE:** Es el inmueble que se distingue con la letra "B" denominado "VILLEMAR INTERMEDIO" del municipio de Bogotá D.C., el cual cuenta con área aproximada de SETENTA MIL DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CERO CINCUENTA Y OCHO

DocuSign Envelope ID: 3030740A-28A7-4EC8-81E8-0A2CB011165

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CENTÍMETROS CUADRADOS (**70.217,058 M2**), ubicado en Fontibón en la KR 96 C No. 16G - 01 (Dirección Catastral) del municipio de Bogotá D.C. del departamento de Cundinamarca, de la República de Colombia, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro y con Código Catastral (CHIP) No. AAA0078ZRAW.

5. **PROYECTO FUTURO:** Corresponde al futuro desarrollo inmobiliario conformado por mínimo dos etapas que podrá ser realizado por el FIDEICOMITENTE B, de cumplirse las disposiciones previstas en el presente contrato, para lo cual, una vez cumplidas dichas disposiciones, se modificará integralmente el presente contrato de administración simple a un fideicomiso cuyo objeto corresponda a un fideicomiso de administración inmobiliaria.

   No obstante lo anterior, desde la firma del presente contrato las Partes establecen que el FIDEICOMITENTE B podrá instruir a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO en su calidad de propietario fiduciario para que del LOTE MATRIZ se segregue el lote en el cual será desarrollada la primera etapa del PROYECTO FUTURO, en consecuencia, la primera etapa no podrá tener más del cincuenta (50%) del área útil del LOTE. Este proyecto será destinado a vivienda de interés social y/o prioritaria o mixto, conforme las instrucciones que para tal fin en su momento imparta al momento de realización de la modificación integral el FIDEICOMITENTE B. El FIDEICOMISO comparecerá en la escritura pública mediante la cual se realiza la división material del inmueble únicamente en su calidad de propietario fiduciario, razón por la cual EL FIDEICOMITENTE B remitirá la minuta correspondiente y comparecerá en la misma.

6. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN.**

7. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

8. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso que, en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante, no obstante, mientras se dé cumplimiento al presente contrato el único facultado para impartir instrucciones es el FIDEICOMITENTE B.

9. **PROCESO:** Corresponde al proceso de pertenencia presentado inicialmente por el señor JUAN EUSTACIO TORRES ACERO, quien cedió el ochenta y ocho por ciento (88%) de sus derechos litigiosos a los señores ANTONIO QUIJANO GIRALDO, DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO, JULIET ANDREA GOMEZ ACUÑA JASON ARIEL CUERVO LOZADA, proceso encausado contra CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA, el cual inicialmente conoció el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá y posteriormente pasó a conocer el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado No. 11001310302620160000700.

DocuSign Envelope ID: 3C3D7404-29A7-4EC6-91E8-5A2CB011103

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

10. **DEMANDANTES**: Corresponde a los demandantes iniciales y cesionarios de los derechos litigiosos del PROCESO, quienes ostentan la titularidad de los derechos litigiosos en las siguientes proporciones:

CESIONARIO	PORCENTAJE
ANTONIO QUIJANO GIRALDO	50%
DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO	13%
JULIE ANDREA GOMEZ ACUÑA	13%
JASON ARIEL CUERVO LOZADA	12,5%
JUAN EUSTACIO TORRES ACERO	11,5%

Queda entendido que los DEMANDANTES, no son parte del presente contrato, su mención se hace de manera enunciativa; por tanto como se indicó la participación enunciada corresponde a la que los mismos poseen sobre los derechos litigiosos.

CLÁUSULA SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

CLAUSULA TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA. - DECLARACIONES DE LA PARTE FIDEICOMITENTE:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: Los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma licita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

DocuSign Envelope ID: 3C9D7...

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

Igualmente, los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, Ley 793/02 y Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: Los FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: Los FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Los FIDEICOMITENTES declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato. Salvo el proceso de pertenencia que cursa contra el FIDEICOMITENTE A que recae sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: Los FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: Los FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

DocuSign Envelope ID: 3D3D79D9-20A7-4EC6-81E8-D32C8011110D

Alianza Fiduciaria

T: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: Los FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: El FIDEICOMITENTE A declara y garantiza que es propietario y titular pleno del inmueble que será transferido a título de fiducia mercantil irrevocable, y que el mismo se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato. Salvo por el registro de las demandas de proceso de pertenencia que se encuentran registradas en las anotaciones 8 y 11 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro. El FIDEICOMITENTE B, conforme la compraventa de derechos litigiosos que adelante con los DEMANDANTES una vez se haga parte dentro del PROCESO en calidad de cesionario de la parte Demandante y sea reconocido por el juez dentro del PROCESO, buscará la manera de terminar el proceso y por ende a cancelar las respectivas anotaciones que se encuentran registradas en el folio de matrícula, No obstante lo anterior, si llegado el caso de la imposibilidad de desistir del PROCESO el FIDEICOMITENTE A desde ya se compromete a realizar todas las gestiones, designar abogado y cancelar los valores necesarios para la adecuada defensa del FIDEICOMISO.

El FIDEICOMITENTE B declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato

4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LOS FIDEICOMITENTES manifiesta que ALIANZA, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregada a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.

Datalogic Envelope ID: 3D3D7484-2BAD-4CC8-81E6-D3ACB611110B

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN

FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

Consiste en: El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto, constituir un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN,** el cual tendrá como finalidad:

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la FIDUCIARIA, como vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin.
2. Que Alianza reciba del FIDEICOMITENTE B las sumas de dinero que este transfiera a título de fiducia mercantil.
3. Desde que ALIANZA reciba del FIDEICOMITENTE B los recursos destinados a los giros a favor del FIDEICOMITENTE A y hasta el giro de estos recursos al FIDEICOMITENTE A, ALIANZA invierta estos recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por Alianza.
4. Que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO registre la cesión de derechos fiduciarios a favor del FIDEICOMITENTE B, conforme lo establecido en el presente numeral, una vez sean acreditadas tanto: (i) el cumplimiento de las condiciones establecidas a continuación por parte del FIDEICOMITENTE A, como (ii) ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO haya efectuado la transferencia de los recursos depositados por parte del FIDEICOMITENTE B a favor del FIDEICOMITENTE A, en los términos establecidos a continuación, estos pagos corresponden al valor de venta de los derechos fiduciarios de acuerdo a los términos del CONTRATO DE PROMESA suscrito entre FIDEICOMITENTE B y FIDEICOMITENTE A, de la siguiente manera:

4.1. PRECIO DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS Y FORMA DE PAGO: El precio de los derechos fiduciarios objeto de cesión a título de venta es de CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($118.500.000.000) y la forma de pago que se detallará más adelante se resume en el siguiente cuadro:

RESUMEN DE PAGO DE LAS CUATRO PARTIDAS		
PARTIDA	**VALOR**	**DERECHOS FIDUCIARIOS**
PRIMERA:	**$29.625.000.000**	25%
SUBPARTIDA A	$9.000.000.000	
SUBPARTIDA B	$20.625.000.000	
SEGUNDA	**$29.625.000.000**	25%

DocuSign Envelope ID: 3D3D7404-2BA7-4EC8-81E8-6A2CB6111AB9

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

TERCERA	**$29.625.000.000**	25%
CUARTA	**$29.625.000.000**	25%
TOTAL	**$118.500.000.000**	**100%**

La forma de pago que realizará el FIDEICOMITENTE B al FIDEICOMITENTE A por los derechos fiduciarios del presente FIDEICOMISO, se realizará a través del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, salvo lo concerniente a la subpartida A de la PARTIDA PRIMERA, el cual deberá cumplirse conforme lo estipulado en el presente contrato, en cuatro partidas así:

a) **PARTIDA PRIMERA:** La partida primera que corresponde al veinticinco por ciento (25%) del precio de los derechos fiduciarios, suma que equivale a VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($29.625.000.000), la cual está fraccionada en dos subpartidas A y la B, así:

SUBPARTIDA A El valor de DIECINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MCTE ($19.000.0000.000), los cuales serán depositados por parte del FIDEICOMITENTE A y el FIDEICOMITENTE B a quien el FIDEICOMITENTE A ha instruido para que consigne por su cuenta la suma que le corresponde en el encargo fiduciario de administración que se constituya a favor de los DEMANDANTES, conforme los términos establecidos en la promesa de compraventa.

SUBPARTIDA B: Por valor de VEINTE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($20.625.000.000). que corresponde al saldo de la PRIMERA PARTIDA.

En adelante el conjunto de la SUBPARTIDA A y B se entenderán como la "PRIMERA PARTIDA", que corresponden al veinticinco por ciento (25%) del precio total de los derechos fiduciarios.

(I). PAGO DE LA PRIMERA PARTIDA

EL FIDEICOMITENTE B pagará al FIDEICOMITENTE A la PRIMERA PARTIDA a través del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, siempre y cuando el FIDEICOMISO cuente con recursos suficientes y se cumpla por el FIDEICOMITENTE A las siguientes condiciones:

- **SUBPARTIDA A:** El valor de DIECINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MCTE ($19.000.0000.000), los cuales serán depositados por parte del FIDEICOMITENTE A y el

FIDEICOMITENTE B a quien el FIDEICOMITENTE A ha instruido para que consigne por su cuenta la suma que le corresponde en el encargo fiduciario de administración que se constituya a favor de los DEMANDANTES, conforme los términos establecidos en la promesa de compraventa. Para tal fin, y con el fin de verificar la transferencia correspondiente ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como administradora del Encargo Fiduciario de Administración certificará el recibido de los recursos a título de encargo.

- **SUBPARTIDA B:** El FIDEICOMITENTE B pagará al FIDEICOMITENTE A a través del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, siempre y cuando el FIDEICOMISO cuente con recursos suficientes para el correspondiente giro a favor del FIDEICOMITENTE A y se hayan cumplido las siguientes condiciones, las cuales deberá certificar el FIDEICOMITENTE A a la fiduciaria, previo al giro de los recursos:

a. El FIDEICOMITENTE A transfiera el inmueble objeto del presente CONTRATO al FIDEICOMISO, para lo cual, deberá enviar un certificado tradición y libertad del LOTE, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la Fiduciaria y al FIDEICOMITENTE B, en el que conste registrada e inscrita la transferencia del dominio a favor del Fideicomiso, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro.

Para estos efectos el FIDEICOMITENTE A deberá contar con estudio de títulos favorable, presentado por un abogado con tarjeta profesional vigente, el cual deberá ser aprobado por ALIANZA y el FIDEICOMITENTE B, de ser el caso el FIDEICOMITENTE A deberá sanear todas las observaciones o solicitudes que señale el estudio de títulos el FIDEICOMITENTE B, con el fin de que la transferencia al patrimonio autónomo se realice de manera expedita y libre de vicios, situación que deberá ocurrir previamente a su escrituración a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO, para ello deberán presentar los documentos que se requieran o realizar las actuaciones que sean solicitados para la aprobación del respectivo estudio de títulos, salvo lo correspondiente a las anotaciones No. 8 y 11, las cuales se levantarán de la siguiente manera, el FIDEICOMITENTE A la anotación 8 y el FIDEICOMITENTE B la anotación 11, no obstante, el levantamiento de la anotación 11 no es requisito u obligación para el pago de la primera partida.

b. Que se lleve a cabo la entrega real y material al PATRIMONIO AUTÓNOMO, por medio del FIDEICOMITENTE B quien es delegado por el PATRIMONIO AUTÓNOMO para recibirlo en calidad comodatario conforme los términos establecidos en el comodato precario.

c. Que sea aceptado por el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá la cesión de derechos litigiosos del PROCESO inicial que cursa ante el juzgado por parte de los señores **JUAN EUSTACIO**

DocuSign Envelope ID: 3080740A-29A7-4EC6-81E8-032CB911160

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

TORRES ACERO, DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO, JULIET ANDREA GOMEZ ACUÑA, JASON ARIEL CUERVO LOZADA, ANTONIO QUIJANO GIRALDO, y queden ejecutoriadas dichas decisiones, dentro de la demanda inicial de pertenencia. En cualquier caso de generarse costas dentro de dicho proceso, no serán cobradas por el FIDEICOMITENTE A, por cuanto se condona dicha obligación en el evento de surgir.

d. Que el FIDEICOMITENTE A haya levantado la inscripción de la demanda que figura en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, iniciado por JUAN EUSTACIO TORRES ACERO contra CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA, del cual se tomó nota en el citado Folio, para lo cual una vez levantada el FIDEICOMITENTE A deberá remitir a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE un certificado de libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria del LOTE donde conste la cancelación de dicha inscripción, correspondiente a la anotación 8.

f. Que sea aceptado por el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá el desistimiento unilateral a las pretensiones presentadas en el proceso reivindicatorio con radicado 11001310302620160005700, que cursa en el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá en el que fungen como demandante el FIDEICOMITENTE A, que solo podrá ser presentado, hasta que sea aceptada la cesión de derechos litigiosos del PROCESO.

f. El pago de la SUBPARTIDA B, será consignada por parte de FIDEICOMITENTE B a la cuenta del PATRIMONIO AUTÓNOMO en la fecha de firma de escritura de transferencia del LOTE por parte del FIDEICOMITENTE A al PATRIMONIO AUTÓNOMO.

h. Cumplidas todas las anteriores condiciones, el PATRIMONIO AUTÓNOMO transferirá dichos dineros de la SUBPARTIDA B a órdenes del FIDEICOMITENTE A y a quien este último instruya dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las mencionadas condiciones a las siguientes cuentas bancarias, para lo cual, diez (10) días antes de la fecha de cada transferencia, el FIDEICOMITENTE A deberá informar a la FIDUCIARIA el porcentaje de pago, el destino y el tercero a donde se deba hacer la transferencia correspondientes a la SUBPARTIDA B.

TITULAR	CUENTA No.	TIPO DE CUENTA	BANCO
REDES ELÉCTRICAS SA NIT 860.062.958-6	001-215-094	Corriente	Itaú
CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA NIT 860.400.723-3	001-036-953	Corriente	Itaú

DocuSign Envelope ID: 3080748A-2867-4EC6-81E8-0320681110B

i. Luego de realizado el pago de la PRIMERA PARTIDA por parte de la FIDEICOMITENTE B, y verificado el mismo por parte de la FIDUCIARIA, de manera automática la FIDUCIARIA realizará la recomposición de los derechos fiduciarios de que es titular el FIDEICOMITENTE A, cediendo al FIDEICOMITENTE B el veinticinco por ciento (25%) de los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO de que es titular el FIDEICOMITENTE A, sin más requerimientos o autorizaciones, por lo tanto esta se constituye en una instrucción irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE A al FIDEICOMISO, quedando los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO así:

DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON EL PAGO DE LA PRIMERA PARTIDA	
FIDEICOMITENTES	**PORCENTAJE**
FIDEICOMITENTE A	75%
FIDEICOMITENTE B	25%

b). SEGUNDA PARTIDA: Veinticinco por ciento (25%) del precio total de los derechos fiduciarios, suma que equivale VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($29.625.000.000), en adelante la "SEGUNDA PARTIDA"

(i) PAGO DE LA SEGUNDA PARTIDA

La FIDEICOMITENTE B pagará al FIDEICOMITENTE A la SEGUNDA PARTIDA, de la siguiente forma:

a. Que se hayan cumplido las condiciones para el pago de la PRIMERA PARTIDA.

b. El pago de la SEGUNDA PARTIDA deberá realizarse a más tardar dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la fecha de la firma de la escritura de transferencia del LOTE y de haberse cumplido lo antes acordado, siempre y cuando el FIDEICOMISO cuente con los recursos suficientes para atender el giro de los mismos.

c. Cumplidas las anteriores condiciones, el PATRIMONIO AUTÓNOMO transferirá los dineros correspondientes a la PARTIDA SEGUNDA a órdenes del FIDEICOMITENTE A dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de los recursos por cuenta el FIDEICOMITENTE B a la cuenta bancaria establecida en el literal h del numeral (i) PAGO DE LA PRIMERA PARTIDA. de la cual es titular el FIDEICOMITENTE A.

d. Luego de realizado el pago de la SEGUNDA PARTIDA por parte del FIDEICOMITENTE B, y

DocuSign Envelope ID: 3050746A-26A7-4EC6-81E8-D32CB811F105

verificado el mismo por parte del Fideicomiso, de manera automática la Fiduciaria realizará la recomposición de los derechos fiduciarios de que es titular el FIDEICOMITENTE A, transfiriendo al FIDEICOMITENTE B el veinticinco por ciento (25%) del total de derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de la parte que para ese momento es titular el FIDEICOMITENTE A, sin más requerimientos o autorizaciones, por lo tanto esta se constituye una instrucción irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE A al FIDEICOMISO, quedando así el FIDEICOMITENTE B con el cincuenta por ciento (50%) del total de derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON EL PAGO DE LA SEGUNDA PARTIDA	
FIDEICOMITENTES	**PORCENTAJE**
FIDEICOMITENTE A	50%
FIDEICOMITENTE B	50%

c). TERCERA PARTIDA: Veinticinco por ciento (25%) del precio total de los derechos fiduciarios, suma que equivale a VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($29.625.000.000), en adelante la "TERCERA PARTIDA"

I) PAGO DE LA TERCERA PARTIDA

La FIDEICOMITENTE B pagará al FIDEICOMITENTE A la TERCERA PARTIDA, de la siguiente forma:

a. Que se hayan cumplido las condiciones para el pago de la SEGUNDA PARTIDA.

b. El pago de la TERCERA PARTIDA deberá realizarse a más tardar a los ciento ochenta (180) días calendario a partir de la fecha de pago de la SEGUNDA PARTIDA. El FIDEICOMITENTE B transferirá al PATRIMONIO AUTÓNOMO los recursos de la TERCERA PARTIDA, teniendo en cuenta que el FIDEICOMISO no realizará ningún giro si no cuenta con recursos suficientes para efectuar dicha transferencia.

c. Cumplidas las anteriores condiciones, el PATRIMONIO AUTÓNOMO transferirá dichos dineros a órdenes del FIDEICOMITENTE A dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de los recursos por cuenta del FIDEICOMITENTE B, a las cuentas bancarias señaladas en el literal h del numeral (i) PAGO DE LA PRIMERA PARTIDA, para lo cual el FIDEICOMITENTE A deberá informar, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones, el porcentaje y proporción a consignar en cada una de las cuentas indicadas en la presente cláusula.

Documento Entregado con: 3080740A-28A7-4CC6-1E8-D32CB611103

Alianza Fiduciaria

T (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

d. Luego de realizado el pago de la TERCERA PARTIDA por parte de la FIDEICOMITENTE B y verificado el mismo por parte del Fideicomiso, de manera automática la Fiduciaria realizará la recomposición de los derechos fiduciarios de que es titular el FIDEICOMITENTE A, transfiriendo al FIDEICOMITENTE B, el veinticinco por ciento (25%) del total de derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de la parte que para ese momento es titular el FIDEICOMITENTE A, sin más requerimientos o autorizaciones, por lo tanto esta se constituye una instrucción irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE A al FIDEICOMISO, quedando así FIDEICOMITENTE B con el setenta y cinco por ciento (75%) del total de derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON EL PAGO DE LA TERCERA PARTIDA	
FIDEICOMITENTES	**PORCENTAJE**
FIDEICOMITENTE A	25%
FIDEICOMITENTE B	75%

d). CUARTA PARTIDA: Veinticinco por ciento (25%) del precio total de los derechos fiduciarios, suma que equivale a VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($29.625.000.000), en adelante la "CUARTA PARTIDA"

i). PAGO DE LA CUARTA PARTIDA

El FIDEICOMITENTE B pagará al FIDEICOMITENTE A la CUARTA PARTIDA, de la siguiente forma:

a. Que se hayan cumplido las condiciones para el pago de la TERCERA PARTIDA.

b. El pago de la CUARTA PARTIDA deberá realizarse a más tardar a los ciento ochenta (180) días calendario a partir de la fecha de pago de la TERCERA PARTIDA. El FIDEICOMITENTE B transferirá al PATRIMONIO AUTÓNOMO los recursos de la CUARTA PARTIDA mínimo cinco (5) días hábiles antes de la fecha de cumplimiento de esta cláusula, teniendo en cuenta que el FIDEICOMISO no realizará ningún giro si no cuenta con recursos suficientes para efectuar dicha transferencia.

c. Cumplidas las anteriores condiciones, el PATRIMONIO AUTÓNOMO transferirá dichos dineros correspondientes a la CUARTA PARTIDA a órdenes del FIDEICOMITENTE A dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de los recursos por cuenta del FIDEICOMITENTES B a las cuentas bancarias señaladas en l literal h del numeral (i) PAGO PRIMERA PARTIDA, para lo

Docusign Envelope ID: 3D3D1BD9-2BA7-4EC6-81E8-D32CB611F1D9

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

cual el FIDEICOMITENTE A deberá informar, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones, el porcentaje y proporción a consignar en cada una de las cuentas indicadas en la presente cláusula.

d. Luego de realizado el pago de la CUARTA PARTIDA por parte de la FIDEICOMITENTE B, y verificado el mismo por parte del Fideicomiso, de manera automática la Fiduciaria realizará la recomposición de los derechos fiduciarios de que es titular el FIDEICOMITENTE A, transfiriendo al FIDEICOMITENTE B el veinticinco por ciento (25%) del total de derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de la parte que para ese momento es titular el FIDEICOMITENTE A, sin más requerimientos o autorizaciones, por lo tanto esta se constituye una instrucción irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE A al FIDEICOMISO, quedando así el FIDEICOMITENTE B, con el ciento por ciento de los derechos del total fiduciarios (100%).

DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON EL PAGO DE LA CUARTA PARTIDA	
FIDEICOMITENTES	**PORCENTAJE**
FIDEICOMITENTE A	0%
FIDEICOMITENTE B	100%

PARÁGRAFO TERCERO: Por solicitud del FIDEICOMITENTE B, cumplidos los requisitos y obligaciones señaladas en este contrato, El presente contrato podrá ser modificado para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social - VIS, sobre el inmueble fideicomitido. Para tal efecto deberá suscribirse entre los titulares de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO un documento que contenga las cláusulas requeridas, regulando expresamente que el proyecto inmobiliario podrá ser desarrollado en el inmueble que hace parte del patrimonio autónomo. Adicional a esto, deberá realizarse un estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el futuro proyecto, en el que conste que la tradición de dicho bien así como su estado jurídico es completamente viable para su desarrollo y que sobre los mismos no pesan gravámenes, problemas de carácter legal y en general limitaciones al dominio que afecten tal desarrollo o la futura transferencia de las unidades inmobiliarias a los futuros adquirentes de las mismas. Bajo este entendido ALIANZA adelantará las gestiones de administración previstas en el presente contrato, sin embargo, la modificación anteriormente dicha, solo podrá realizarse previo acuerdo del cobro de la comisión fiduciaria para tal fin.

La responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE dejar en claro frente a cualquier tercero el alcance de las

Docusign Envelope ID: 3D3D7404-28A7-4EC9-81E6-D3E4B611109

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

obligaciones de la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMITENTE B transfiere a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de **ALIANZA,** para la Conformación del Patrimonio Autónomo, la suma de quinientos mil pesos ($500.000).

Adicionalmente, al FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE A transferirá a título de adición en fiducia mercantil el siguiente inmueble:

Un lote identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro y Código Catastral (CHIP) No. AAA0078ZRAW que para efectos del presente CONTRATO se denominará EL LOTE, ubicado en la carrera 96C No. 16G-01, según la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., la dirección es carrera 94 No. 20-01: Lote de terreno distinguido con la letra "B" denominado "VILLEMAR INTERMEDIO", con área total aproximada de SETENTA MIL DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CERO CINCUENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS (70.217,058 M2).

PARÁGRAFO PRIMERO. A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que con destino a él entregue EL FIDEICOMITENTE B, para el pago de los derechos fiduciarios que es titular el FIDEICOMITENTE A, y señalados en la Cláusula quinta, los que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiera el PATRIMONIO AUTÓNOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el referido inmueble se entenderá real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que EL FIDEICOMITENTE A, se obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al registro de la escritura pública respectiva el FIDEICOMITENTE A y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del Patrimonio Autónomo por parte del FIDEICOMITENTE B.

PARÁGRAFO TERCERO: Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dichos inmuebles al FIDEICOMISO.

DocuSign Envelope ID: 3UBU7404-28A7-4EU6-81E8-U32U8U111U5

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al FIDEICOMISO, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda el FIDEICOMITENTE y su actividad económica.

CLÁUSULA SÉPTIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:

El FIDEICOMITENTE A se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios, pasivos ambientales, en los términos de ley, respecto de todos del LOTE y el FIDEICOMITENTE B respecto de cualquier otro mueble o inmueble que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas **EL FIDEICOMITENTE** dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que **LOS FIDEICOMITENTES** han autorizado a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, **EL FIDEICOMITENTE B** se obliga a responder por ellas ante **ALIANZA** y ante terceros y ante el FIDEICOMITENTE A, en o términos del presente contrato, de tal manera que **ALIANZA** y **EL FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacionen con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Serán de cargo del FIDEICOMITENTE B, a partir de la fecha en que quede registrada la transferencia al FIDEICOMISO, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de este contrato. **EL FIDEICOMITENTE A** transfiere los inmuebles en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, tributos, plusvalías, valorizaciones, multas, pasivos ambientales, obligándose luego de realizada la transferencia al FIDEICOMISO el FIDEICOMITENTE B a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. El saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE A no incluye el levantamiento o cancelación de la anotación 11 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro, por cuanto el FIDEICOMITENTE B ha adquirido los derechos litigiosos del proceso de pertenencia iniciado por los DEMANDANTES, y queda bajo su responsabilidad la cancelación de dicha anotación.

No obstante lo anterior, si llegado el caso el FIDEICOMITENTE B no puede levantar el registro de dichas anotación y no le es posible dar por terminado el proceso, el FIDEICOMITENTE A desde ya se compromete a realizar todas las

DocuSign Envelope ID: 3D3D7ADA-28A7-4EC8-81E8-D32CB911103

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

gestiones necesarias para la adecuada defensa del FIDEICOMISO para poder dar por terminado el proceso y realizar la respectivas cancelaciones de las anotaciones anteriormente dichas.

CLÁUSULA OCTAVA-PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **ALIANZA** y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA, sólo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

CLÁUSULA NOVENA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:

Una vez sean transferidos los bienes inmuebles o muebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, el FIDEICOMITENTE B conservará la custodia y la tenencia material del mismo. Se entenderá por lo anterior, que, mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE A instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE B, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

1. **CONSTITUCIÓN DEL COMODATO. ALIANZA,** debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE B, en calidad de **COMODATARIO**, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.
2. **OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**
   - No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de **EL COMODANTE,** renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
   - Notificar a **ALIANZA** de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
   - Entregar a ALIANZA el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto (6) calendario siguiente al envío de la

DocuSign Envelope ID: 3080740A-2B00-4EC8-81E8-C32C8611110B

comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.

- Permitir que **ALIANZA** o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

3. **RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.** En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levísima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO,** y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.
4. **TERMINACIÓN. ALIANZA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el **COMODATARIO,** con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL COMODATARIO,** se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, **EL COMODATARIO** deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.
5. **DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO**: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

CLÁUSULA DÉCIMA. INSTRUCCIONES:

En desarrollo del presente contrato **ALIANZA** seguirá las instrucciones irrevocables que se enumeran a continuación:

1. Mantener en su calidad de propietario fiduciario, la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos
2. Adelantar sobre los bienes fideicomitidos las gestiones de conformidad con las instrucciones que **EL FIDEICOMITENTE B** le indique por escrito, siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato.
3. Efectuar los giros con los recursos consignados por el FIDEICOMITENTE B a favor del FIDEICOMITENTE A, como pago por los derechos fiduciarios del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo a lo establecido en el numeral cuarto de la cláusula quinta del presente contrato, una vez verifique el cumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE A.

DocuSign Envelope ID: 3D5D7484-28A0-4CC8-81E8-D32CB811160

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

4. Registrar las cesiones de derechos fiduciarios a favor de EL FIDEICOMITENTE B en los términos estipulados en éste contrato, haciendo la recomposición de derechos fiduciarios de acuerdo a lo establecido en el numeral cuarto de la cláusula quinta del presente contrato.
5. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, respecto a la radicación de documentos para enajenación de vivienda, si el FIDEICOMITENTE B no ostenta el setenta y cinco por ciento (75%) de derechos fiduciarios, el FIDEICOMISO se abstendrá de autorizar al FIDEICOMITENTE B, para realizar dicho trámite-.
6. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación del PROYECTO, en calidad de propietario fiduciario, conforme la minuta que para estos efectos remita el FIDEICOMITENTE B.
7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, siempre y cuando se constituya con entidades financieras debidamente autorizadas y vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE B. Lo anterior solo podrá ser llevado a cabo por la FIDUCIARIA hasta tanto el FIDEICOMITENTE B haya realizado el pago de derechos fiduciarios correspondientes al SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) de los derechos fiduciarios en cabeza del FIDEICOMITENTE A, para tal fin el FIDEICOMISO ostentará la calidad de hipotecante y el FIDEICOMITENTE B será el deudor dentro de dicha constitución de hipoteca. La afectación de hipoteca solo puede recaer hasta por el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del área útil del terreno cuando esta haya sido desagregado, de tal manera que el otro CINCUENTA POR CIENTO (50%) quede libre de todo gravamen.
8. Los FIDEICOMITENTES instruyen expresamente al FIDEICOMISO para que realice las siguientes actuaciones, relacionadas con las obligaciones recíprocas pactadas tanto por el FIDEICOMITENTE A como por el FIDEICOMITENTE B en la promesa de compraventa, la cual no es vinculante para el FIDEICOMISO, y en el pago de los derechos fiduciarios por parte del FIDEICOMITENTE B al FIDEICOMITENTE A, cláusulas que aplican a las cuatro partidas de que trata la cláusula quinta numeral cuarto, y en caso de incumplimiento entre las partes, estos se regulan de la siguiente manera:

9.1 Si el FIDEICOMITENTE B no consigna al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, los recursos acordados en este CONTRATO para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la clausula quinta y demás del presente contrato, la FIDUCIARIA no estará obligada a realizar las transferencias correspondientes.

9.2 Si el FIDEICOMITENTE B no realiza los pagos de las CUATRO PARTIDAS en la forma, fechas, condiciones y montos pactados en este CONTRATO y en la PROMESA DE COMPRAVENTA, deberá girar al PATRIMONIO AUTÓNOMO y a favor del FIDEICOMITENTE A, el valor correspondiente a intereses de mora a la tasa máxima legal establecida sobre el saldo de capital conforme los términos que instruya el FIDEICOMITENTE A, ahora para el día treinta y uno (31) de mora en el pago, el FIDEICOMITENTE A procederá a impartir las instrucciones en los términos que se indica a continuación y dará trámite a lo pactado en la PROMESA DE COMPRAVENTA.

a. En caso de que se genere incumplimiento de acuerdo a lo señalado en el anterior numeral 9.2, de la PARTIDA

Docusign Envelope ID: 3D3D7AB4-2BA0-4EC8-81E8-D32CB811103

PRIMERA por parte del FIDEICOMITENTE B, el FIDEICOMITENTE A podrá instruir al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO a su consideración, incluso solicitando la restitución del LOTE y podrá exigir el pago de la cláusula penal establecida en la PROMESA DE COMPRAVENTA, en los términos establecidos en el numeral 9.2 y procederá con lo contemplado en la PROMESA DE COMPRAVENTA.

b. En el evento de incumplimiento en el pago de la SEGUNDA PARTIDA, de acuerdo a lo señalado en el numeral 9.2. de la presente cláusula. por parte del FIDEICOMITENTE B, el FIDEICOMITENTE A tomará las sumas pagadas por el FIDEICOMITENTE B incluyendo los NUEVE MIL MILLONES DE PESOS MCTE ($9.000.000.000) que el FIDEICOMITENTE B ha pagado a nombre del FIDEICOMITENTE A para adquirir los derechos litigiosos del PROCESO, y la subpartida Primera B, y estos dineros constituirán la cláusula penal establecida en la PROMESA DE COMPRAVENTA. Así mismo en este caso el FIDEICOMITENTE A notificará del incumplimiento a la Fiduciaria y al FIDEICOMITENTE B, para que la Fiduciaria verificado que el FIDEICOMITENTE no realizó el pago, proceda a recomponer los derechos fiduciarios dejando a FIDEICOMITENTE A con el ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios. Desde ese momento FIDEICOMITENTE A podrá dar cualquier instrucción a la Fiduciaria incluyendo la restitución del lote.

c. En el evento de incumplimiento en el pago de la TERCERA PARTIDA, de acuerdo a lo señalado en la cláusula 9.2. por parte del FIDEICOMITENTE B, el FIDEICOMITENTE A deberá devolver las sumas pagadas por el FIDEICOMITENTE B como se indica a continuación: La devolución de los dineros pagados por el FIDEICOMITENTE B se realizará en área útil y descontando el valor de la cláusula penal establecida en la PROMESA DE COMPRAVENTA, en consecuencia, el saldo de los dineros pagados por el FIDEICOMITENTE B que corresponde al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del precio DEL LOTE, serán devueltos mediante la transferencia del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del área útil del LOTE al FIDEICOMITENTE B o a su orden, lo que llevará a cabo el FIDEICOMISO, mediante segregación de dicho porcentaje del LOTE, conforme los términos y envío de la minuta que para tal fin remitan el FIDEICOMITENTE B, debiendo quedar dicha área útil con un folio de matrícula independiente, ahora los gastos, honorarios, trámites, diligencias, escrituras, autorizaciones, licencias que se requieran para llevar a cabo dicha segregación correrán por cuenta del FIDEICOMITENTE B, y para estos efectos la FIDUCIARIA otorgará los poderes necesarios al FIDEICOMITENTE B, para firma de la correspondiente escritura pública.

Verificada la anterior transferencia con la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Centro, del lote segregado que corresponde al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del área útil del LOTE, la FIDUCIARIA realizará la recomposición de derechos fiduciarios quedando el FIDEICOMITENTE A como único titular de la totalidad de derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO de que trata el presente CONTRATO, pudiendo dar las instrucciones que considere.

d. En el evento de incumplimiento en el pago de la CUARTA PARTIDA, de acuerdo a lo señalado en la cláusula

Docusign Envelope ID: 3050764A-28A7-4EC6-81E8-0A6B9111103

9.2. por parte del FIDEICOMITENTE B, el FIDEICOMITENTE A tendrá por causado y pagado el valor correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del precio, es decir, a la PRIMERA y SEGUNDA PARTIDA, quedando satisfecho el ciento por ciento (100%) del precio del lote segregado, lo anterior, teniendo en cuenta que el PROYECTO FUTURO a desarrollar por el FIDEICOMITENTE B estará dividido en dos lotes que corresponden a mínimo DOS ETAPAS del PROYECTO FUTURO, por lo tanto, el PATRIMONIO AUTÓNOMO, transferirá a otro PATRIMONIO AUTÓNOMO o restituirá al FIDEICOMITENTE A el lote segregado del LOTE MATRIZ correspondiente, según le instruya el FIDEICOMITENTE B, y de los dineros recibidos que exceden el 50% del precio del LOTE, se cobrará la cláusula penal establecida en la PROMESA DE COMPRAVENTA, y la fiduciaria hará una recomposición de derechos fiduciarios posterior a la transferencia del lote segregado de la SEGUNDA ETAPA, dejando al FIDEICOMITENTE B en el primer PATRIMONIO AUTÓNOMO como titular del ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios.

e. En caso de incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE A después de haber realizado el pago de la PRIMERA PARTIDA, o después del pago de la SEGUNDA PARTIDA, o después de la TERCERA PARTIDA, por parte de la FIDEICOMITENTE B; el pago de la SEGUNDA PARTIDA o de la TERCERA PARTIDA o de la CUARTA PARTIDA, según corresponda se realizará por parte del FIDEICOMITENTE B descontando previamente el valor correspondiente a la cláusula penal señalada en la PROMESA DE COMPRAVENTA, conforme las instrucciones que para tal fin impartan EL FIDEICOMITENTE B. No obstante, la FIDUCIARIA una vez reciba los recursos para efectos del pago de cualquiera de las partidas, realizará la transferencia conforme los términos que se estipulan en la presente cláusula para efectos de poder registrar el porcentaje correspondiente a cada partida, hasta que el cien por ciento de los derechos fiduciarios queden en cabeza del FIDEICOMITENTE B.

f. En caso de incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE A antes de haber realizado el pago de la PRIMERA PARTIDA, el FIDEICOMITENTE B hará exigible a la FIDEICOMITENTE A la cláusula penal según lo pactado en la PROMESA DE COMPRAVENTA, y resultado de esto, será notificado al FIDEICOMISO con las instrucciones que para tal fin impartan EL FIDEICOMITENTE B

g. En caso de incumplimiento por parte de los DEMANDANTES que se derive de la negociación entre el FIDEICOMITENTE B correspondiente a los derechos litigiosos, o si no es posible llevar a cabo la cesión de la posición de la parte demandante para que el FIDEICOMITENTE B pueda dar por terminado el PROCESO el presente CONTRATO se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de acudir a declaración judicial o arbitral, y sin otro requisito adicional, por lo tanto, no se generará incumplimiento alguno por los aquí FIDEICOMITENTE A y FIDEICOMITENTE B, en este la Fiduciaria hará la recomposición de derechos fiduciarios dejando a la FIDEICOMITENTE A como único titular de los derechos fiduciarios y único fideicomitente del FIDEICOMISO al que se transfiere el LOTE, y en consecuencia podrá dar las instrucciones que considere pertinentes incluyendo la restitución del LOTE, y a más tardar a los diez días hábiles siguientes a que se le notifique al FIDEICOMITENTE B de la terminación del presente contrato, este se compromete a realizar la entrega de la tenencia entre las 3:00 y

DocuSign Envelope ID: 3D8D7454-2B07-4E28-B1E8-D32CB81114B

las 5:00 p.m. del día que se cumpla el citado término.

No obstante lo anterior, mientras se restituye el inmueble el FIDEICOMITENTE A deberá en todo momento salvaguardar los intereses del FIDEICOMISO, razón por la cual deberá salir a la defensa del FIDEICOMISO en cualquier momento y realizara todas las gestiones necesarias para la defensa de este.

9.4.. En cualquier caso, que se generen rendimientos durante el tiempo pactado para el pago del precio de los derechos fiduciarios estos serán pagados al FIDEICOMITENTE A, luego de realizado el pago del precio por los derechos fiduciarios y una vez sea titular del ciento por ciento de estos derechos el FIDEICOMITENTE B, cualquier rendimiento le corresponderá y será pagado al FIDEICOMITENTE B.

11. Otorgar al FIDEICOMITENTE B los poderes en los términos establecidos en el decreto 1077 de 2015 autorizaciones que este requiera por escrito para que de forma preliminar, pueda solicitar, tramitar y obtener la (s) licencias (s) urbanísticas y sus modificaciones, el trámite de radicación ante la respectiva Curaduría, Autoridades Ambientales y demás autoridades y entidades Municipales, las solicitudes para la aprobación de los proyectos técnicos de servicios públicos y sus modificaciones, para constituir la urbanización, realizar desenglobes, englobes, reglamentos de propiedad horizontal y todas las demás que resulten necesarias al efecto. Siendo en todo caso claro que, el riesgo, la responsabilidad jurídica, técnica y financiera y el costo de todas estas actuaciones serán cargo, únicamente y exclusivamente de la FIDEICOMITENTE B. Ni Alianza ni el FIDEICOMISO serán titulares de dichas licencias, tramites y permisos que solicite el FIDEICOMITENTE B, quien es el único responsable.

12. Otorgue autorización o coadyuvancia al FIDEICOMITENTE B, cuando este lo solicite por escrito, para que la FIDEICOMITENTE B, por su cuenta y riesgo, solicite, adelante y obtenga todos los requisitos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, tales como, pero sin limitarse a estos, licencia de urbanismo y/o construcción, disponibilidad de servicios públicos, desenglobes, segregaciones, solicitudes ante Planeación, Curadurías, Unidad Administrativa Especial de Catastro, Secretaría de Hacienda, Secretaría de Ambiente, Notarías y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y en general ante cualquier otra autoridad que se requiera para lograr la construcción y comercialización del PROYECTO, entendiendo que su trámite y costo es a cargo del FIDEICOMITENTE B y que por ningún motivo puede pedir la devolución y/o pago y/o compensación de tales gastos. En todo caso, el riesgo, la responsabilidad jurídica, técnica y financiera y el costo de todas estas actuaciones serán de cargo, únicamente y exclusivamente de la FIDEICOMITENTE B.

PARÀGRAFO PRIMERO: Para dar aplicación a los literales del numeral 9.2., y que la FIDUCIARIA realice la recomposición de derechos FIDUCIARIOS o la instrucción señalada en está clausula, la parte cumplida deberá remitir a la FIDUCIARIA y a la parte incumplida certificación que se han cumplido los presupuestos establecidos en dichas cláusulas, lo cual verificará la FIDUCIARIA dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de la certificación

DocuSign Envelope ID: 3C8C7404-28A7-4EC6-81E8-C32C8611100

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

citada, por cuanto a través del PATRIMONIO AUTÓNOMO es que se realizarán las segregaciones o las transferencias según corresponda.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El PATRIMONIO AUTÓNOMO, no podrá otorgar ningún tipo de poder o autorización al FIDEICOMITENTE B que autorice a vender a terceros o que vaya encaminado a la radicación de documentos para enajenar viviendas, salvo que el FIDEICOMITENTE B ostente el setenta y cinco por ciento (75%) de los derechos Fiduciarios y se cumplan con los requisitos necesarios para estos efectos como lo es modificar el presente contrato para adecuarlo a un fideicomiso inmobiliario.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

Para el desarrollo del objeto de este contrato se obliga a:

1. Recibir de EL FIDEICOMITENTE las sumas de dinero que este transfiera a título de fiducia mercantil.
2. Invertir los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www. alianza.com.co.
3. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE B para tales efectos y de acuerdo a las limitaciones contenidas en el presente contrato.
4. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
5. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE B de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE B quien ejerce la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos diferentes a recursos monetarios queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE B. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE B de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE B de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, el FIDEICOMITENTE B será responsable por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitidos.
6. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
7. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE B, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la

Docusign Envelope ID: 3D3D7ADA-28A7-4EC8-81EE-D32CB811103

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE B, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

8. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE B en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
9. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
10. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el **FIDEICOMITENTE**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera).
11. Informar a los FIDEICOMITENTES, cualquier comunicación, notificación, petición, demanda, proceso administrativo, solicitud, requerimiento o similares a más tardar al tercer (3) día siguiente a la recepción por parte de ALIANZA, o antes si el acto o comunicación trae un término para contestar o pronunciarse inferior a un día, en este último evento la remisión o comunicación a los FIDEICOMITENTES debe realizarse de inmediato.
12. Otorgar los poderes en los términos establecidos en el decreto 1077 de 2015, autorizaciones, certificaciones o similares que requiera el FIDEICOMITENTE B para la ejecución y desarrollo del presente contrato, previa instrucción en tal sentido, siempre y cuando se encuentren dentro de los lineamientos del contrato fiduciario, es decir, que la fiduciaria no podrá otorgar autorizaciones al FIDEICOMITENTE B, con el fin de que radique documentos preliminares para la enajenación y promoción de vivienda comúnmente conocido como "permiso de ventas" hasta tanto el FIDEICOMITENTE B haya realizado el pago del SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) del precio correspondiente a los derechos fiduciarios en cabeza del FIDEICOMITENTE B de acuerdo a la cláusula quinta numeral cuarto.

Docusign Envelope ID: 3050790B-28A7-4EC8-81E8-032CB811103

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

13. Atender cualquier solicitud, requerimiento, petición de elaboración de documentos, otorgamiento de poderes en los términos establecidos en el presente contrato o documentos, o similares a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción por parte del FIDEICOMITENTE B
14. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de Fiducia Mercantil.
15. Cobrar la comisión a que tiene derecho.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE ALIANZA:

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitidos, los rubros para los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio, y la remuneración fiduciaria prevista en este contrato.

ALIANZA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.

Así mismo, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de acuerdos de cesión, y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando considere que con los mismos se afectan derechos de terceros, del FIDEICOMISO o de **ALIANZA**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:

Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

13.1. OBLIGACIONES COMUNES AL FIDEICOMITENTE A y B.

1. Prestar su colaboración a ALIANZA, para la realización del fin establecido en este contrato.
2. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar a ALIANZA fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o

DocuSign Envelope ID: 3D6D74D4-29A7-4E6B-81E8-D32CB911110B

balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados ante la autoridad competente.

3. Presentar la declaración del impuesto predial sobre el inmueble fideicomitido y a realizar su correspondiente pago.

13.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE A.

1. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen hasta el momento en que se realice y quede registrado a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO los tributos correspondientes y sustituir a ALIANZA procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.

2. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

13.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE B.

3. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones.
4. Pagar oportunamente la remuneración de ALIANZA prevista en este contrato, previa remisión de la correspondiente factura.
5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, los gastos necesarios para la constitución del patrimonio autónomo, así como las comisiones fiduciarias que se causen desde el momento en que se realice y quede registrado a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO los tributos correspondientes y sustituir a ALIANZA procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.
6. Suministrar antes del inicio de la operación del Fideicomiso las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocios debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.
7. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.

DocuSign Envelope ID: 3D3D74D4-28A7-4EC8-81E8-D32C8611103

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

8. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTE.

14.1. FIDEICOMITENTE A.

1. Que se le rindan los informes a los que haya lugar, en relación con sus derechos.
2. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

14.2. FIDEICOMITENTE B.

El FIDEICOMITENTE B, desde que cumpla con sus obligaciones, tendrá además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:

3. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.
4. Que se le rindan los informes a los que haya lugar, en relación con sus derechos.
5. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
6. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO:

Es **BENEFICIARIO** del presente contrato el FIDEICOMITENTE A conforme los términos inicial del presente contrato, y a medida de registro de las cesiones condicionadas será el FIDEICOMITENTE B.

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas.

LOS FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que les corresponden en este contrato conforme se establece a continuación, siempre y cuando medie autorización expresa por parte de el otro FIDEICOMITENTE.

DocuSign Envelope ID: 3050745A-28A7-4EC9-81E8-032C861111C5

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a **ALIANZA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de **ALIANZA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de **ALIANZA,** así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

En todo caso, queda entendido que ALIANZA se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como BENEFICIARIOS o FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. REMUNERACIÓN:

Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las sumas que a continuación se indican, las cuales serán pagadas por el FIDEICOMITENTE B previa remisión de la correspondiente factura, en caso de incumplimiento del presente contrato y que el FIDEICOMITENTE A vuelva a tener la totalidad de los derechos fiduciarios, a partir de dicho momento será responsable de los gastos derivados del presente contrato, y que se derivan de:

1. Mensualmente, una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagaderos mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación, por cada mes o fracción en que permanezca vigente el presente contrato.
2. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.
3. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, aplicará lo previsto en el Reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www. alianza.com.co.

CONSIDERACIONES ESPECIALES.

DocuSign Envelope ID: 3D3D7464-2BAD-4EC8-81E8-D32CB811169

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

- La comisión FIDUCIARIA se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por la FIDUCIARIA directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, previa autorización y remisión de la correspondiente factura al FIDEICOMITENTE B.
- Las comisiones fiduciarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente.
- Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.
- Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes.
- ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE B.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE B mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturasdigitales@gaias.com.co y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico, que previamente hayan sido informados.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA -GASTOS Y COSTOS:

Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán de cargo del FIDEICOMITENTE B.

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados, previa autorización del FIDEICOMITENTE B conforme los términos del parágrafo cuarto de la presente cláusula, de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
2. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato.

DocuSign Envelope ID: 3080748A-28A7-4EC6-81E8-D32CB811105

4. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE B, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE B y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
6. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
7. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata el presente numeral, éstos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE B, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO CUARTO: En cualquier caso que la Fiduciaria vaya realizar un descuento de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO en relación con el presente contrato, deberá remitir la factura o documento que tributariamente corresponda al FIDEICOMITENTE B, y en el caso que el monto a descontar sea superior a un millón de pesos mcte ($1.000.000) deberá contar previamente con autorización expresa y escrita del FIDEICOMITENTE B.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. DURACIÓN:

El presente contrato tendrá una duración de dos años. Dicho término será prorrogado automáticamente por dos años más, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por alguna de las partes dándolo por terminado.

DocuSign Envelope ID: 3A8D7AD4-28AD-4EC8-81E8-D32CB811110B

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN

FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. TERMINACIÓN:

Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo
2. Por imposibilidad de realizar su objeto.
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
4. Por determinación de la fiduciaria, facultad que ALIANZA expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para ALIANZA.
5. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo
6. Por encontrarse alguno de los FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.
7. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
8.
9. **CLÁUSULA VIGÉSIMA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Si no fuere posible por cualquier circunstancia darle cumplimiento al objeto o a las instrucciones establecidas en el presente contrato y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, al FIDEICOMITENTE B se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO a los FIDEICOMITENTES en común y proindiviso conforme el porcentaje de derechos fiduciarios y de beneficio que ostente al momento de proceder con dicha restitución, previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE incumplido de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados y de acuerdo a la cláusula décima del presente documento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de

DocuSign Envelope ID: 3080748A-28A7-4EC8-81E8-032CB911F105

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

las causales previstas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el FIDEICOMITENTE B, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE B con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE B alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes dentro del patrimonio autónomo.

En todo caso, la liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada siempre y cuando se hayan entregado todos y cada uno de los bienes fideicomitidos a quien corresponda de acuerdo con la prelación establecida en el presente contrato, mientras esto no ocurra, se seguirá causando la comisión fiduciaria establecida en la cláusula décima primera anterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:

LOS FIDEICOMITENTES autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

DocuSign Envelope ID: 3A3D7ADA-28A7-4EA6-81E8-A32CB811110D

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

Para todos los efectos, LOS FIDEICOMITENTES conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnion S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnion S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información. Por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. REGISTRO DE DOMICILIOS:

Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones

LA FIDUCIARIA: En la Avenida 15 No. 82-99, Bogotá D.C., Colombia
Teléfono:(571) 644 7700
Correo Electrónico: fschwitzer@alianza.com.co

EL FIDEICOMITENTE A: En la Calle 18 No.25-60 en Bogotá.
Teléfono: 747 0023 Cel 315 336 4294
Correo Electrónico: mauricio.rodriguez@redeselectricas.com y redefin@gmail.com

EL FIDEICOMITENTE B: En la Av. Cra. 9 No. 101 -67 piso 6
Teléfono 7455179
Correo Electrónico: notificaciones@galias.com.co y danielsanchezp@galias.com.co

LOS FIDEICOMITENTES se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **ALIANZA,** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

Solo en el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de tres comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del

Docusign Envelope ID: 3050794D-28A7-4EC6-81E8-D32CB611103

objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE B, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE que corresponda y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE que corresponda dependiendo el momento en que ocurra y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA .DOMICILIO:

El lugar del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato es la ciudad de Bogotá.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.

La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el patrimonio autónomo, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de los FIDEICOMITENTES ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato.

DocuSign Envelope ID: 3050740A-28A7-4EC8-81E8-D32DB011105

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE B manifiestamente ilegales contrarias a los fines del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

PARÁGRAFO CUARTO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA .- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO:

LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a los FIDEICOMITENTES, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Los FIDEICOMITENTES eximen a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la FIDUCIARIA.

DocuSign Envelope ID: 3D5D7404-28A7-4EC6-81E8-032CB611105

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. **RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. **RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES:

Manifiestan y declaran:

1. Que posee bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores.
2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar

DocuSign Envelope ID: 3D3D7AD4-28AD-4EC5-81E8-D32C8811110D

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe.

3. Que se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente contrato en especial las establecidas en la presente cláusula.

CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA- NULIDAD PARCIAL:

Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para LOS FIDEICOMITENTES, y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

CLAUSULA VIGÉSIMO NOVENA- COMITÉ FIDUCIARIO:

Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

PARÁGRAFO: Como se ha señalado anteriormente el FIDEICOMITENTE B es el único facultado para dar instrucciones al presente fideicomiso dentro de los límites aquí establecidos.

CLAUSULA TRIGÉSIMA-CLÁUSULA COMPROMISORIA.

Las diferencias que ocurrieren entre la FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará a las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual decidirá en derecho y estará conformado por tres (3) árbitros escogidos por sorteo entre las partes y en el evento en el cual no logren un consenso sobre ello, los mismos serán escogidos por sorteo realizado por la Cámara de Comercio de Bogotá. En lo previsto en esta cláusula se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia.

Docusign Envelope ID: 3050740A-28A7-4EC8-81E6-032CB611110B

Alianza Fiduciaria

T: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN

FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. FIRMA ELECTRÓNICA.

Las Partes declaran y aceptan expresamente que el presente contrato podrá suscribirse por medio del mecanismo de Firma Electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de Firma Electrónica Docusign dispuesto por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. mediante la Plataforma Docusign System o la que determine.

En razón de lo anterior, declaramos que conocemos, entendemos y aceptamos expresamente que:

1. Docusign es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, cuya propiedad y administración corresponde a Docusign Inc.
2. La Firma Electrónica Docusign cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas que las adicionen y/o modifiquen. La Firma Electrónica Docusign utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.
3. La firma electrónica de DocuSign se captura y queda almacenada en el presente documento (o cualquier documento en el que se utilice), junto a los datos del correo, dirección IP y estampa cronológica asociadas a la acción que en cada momento ejecute el firmante.
4. Así pues, la Firma Electrónica Docusign, utilizada en éste documento, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del presente contrato, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre las Partes por medio de la Plataforma DocuSing.
5. Por la firma del presente documento, reconocemos que entendemos y aceptamos los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos ejemplares del mismo valor y tenor, el día veintitrés (23) de Diciembre de dos mil veinte (2020).

EL FIDEICOMITENTE A,

Luis Alberto Rodriguez Zamudio

LUIS ALBERTO RODRIGUEZ ZAMUDIO
Representante Legal
CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA.

EL FIDEICOMITENTE B,

DANIEL SÁNCHEZ PRIETO
Representante Legal
CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A

LA FIDUCIARIA,

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN					
1	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente - Constructor, Promotor.			
2	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3			
		Dirección	Carrera 15 No. 82-99	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		fschwitzer@alianza.com.co	
3	Fideicomitente/Promotor	**CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** identificada con NIT. 800.161.633-4			
		Dirección	Carrera 9 No 101-67	Ciudad	Bogotá D.C.
		Correo Electrónico		notificaciones@galias.com.co	
		Porcentaje de Participación		100%	
4	Constructor Responsable	**CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** identificada con NIT. 800.161.633-4			
		Dirección	Carrera 9 No 101-67	Ciudad	Bogotá D.C.
		Correo Electrónico		notificaciones@galias.com.co	
5	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión" y para efectos de este contrato el beneficiario será el mismo Fideicomitente.			
6	Denominación del Fideicomiso	Villemar Fontibón			
7	Inmueble	Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, sobre el cual, una vez desenglobado, se desarrollarán tres proyectos inmobiliarios, Sabantti, Manzana 2 y Foretti-Ciudad Hayuelos, este último respecto del cual, será regulado su Periodo Constructivo a través del presente Fideicomiso Inmobiliario.			
8	Proyecto	Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por mil doscientas (1.200) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos y que se desarrollará en dos (2) fases(s), comercializadas y distribuidas así:			
		Fase A: compuesta por dos torres correspondientes a la Torre 1 con doscientos ochenta (280) apartamentos y la torre 4 con trescientos veinte (320) apartamentos.).			
		Fase B compuesta por dos torres: Torre 2, con trescientos veinte (320) apartamentos y Torre 3 compuesta por doscientos ochenta (280) apartamentos			
9	Vigencia Periodo Pre - Constructivo (Preventas)	El Periodo Pre-Constructivo de cada fase del Proyecto se está adelantando a través del Encargo Fiduciario de Preventas.			
10.	Vigencia Periodo Constructivo	Para cada fase del Proyecto es de _veinticuatro(24) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio de cada fase del Proyecto. Dicho plazo será prorrogable automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, para cada fase.			

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

11.	Cláusulas limitativas	• Numeral 19 - **Modificación del Contrato.** • Numeral 9 - **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.** • Numeral 8 - **Alcance de la Responsabilidad de Alianza.** • Numeral 17 - **Cesión del Contrato.**
12.	Condiciones de Inicio	El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento integro de las siguientes Condiciones de Inicio: A. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmuebles fueron adquiridos con el lleno de las formalidades que la ley exige. El titular jurídico del Inmueble podrá ser: i) el mismo Fideicomitente o del Constructor responsable; ii) Un vehículo o sociedad en la que el Fideicomitente o Constructor tenga el control o iii) un Fideicomiso Inmobiliario en donde el Fideicomitente o Constructor Responsable detente la calidad de fideicomitente o dicho fideicomitente podrá ser cualquier tercero que cumpla con los requisitos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y las políticas de Alianza, en caso de que el tercero no pueda ser vinculado, deberá ser justificado. Adicionalmente el Fideicomitente, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del (los) Inmueble(s) en cual conste la titularidad o transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) el estudio de títulos realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, para lo cual se podrá remitir hoja de vida, tarjeta profesional, y antecedentes disciplinarios, para ser incluido en el listado de profesionales autorizados, en caso de que el solicitado por el Fideicomitente no se encuentre en la relación de abogados externos de Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s). B. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos: - Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Fideicomitente o Constructor o el fideicomitente del Fideicomiso Lote. - La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. - Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto debidamente suscrita por el

		representante legal del Fideicomitente o Constructor. En esta misma certificación deberá indicar si la factibilidad financiera del Proyecto se mantiene respecto del documento inicialmente aportado. En el evento en que se modifique la factibilidad, aportar la que corresponda. C. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos: Certificación de Alianza como administradora del Encargo Fiduciario De Preventas en la que conste lo siguiente: - Relación y cumplimiento por parte del Fideicomitente – Constructor Responsable en su calidad de constituyente de las condiciones giro previstas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. - El valor total de los recursos recibidos en desarrollo del Encargo Fiduciario de Preventas, y el valor que será entregado al Fideicomiso, una vez cumplidas las condiciones para dicha entrega conforme al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. - Relación que contenga un listado con las personas vinculadas al Proyecto en desarrollo del Encargo Fiduciario de Preventas, con su identificación, información de contacto y de las unidades inmobiliarias del Proyecto respecto de las cuales se encuentran vinculadas cada una de dichas personas. - Relación de cartera de las personas vinculadas al Proyecto al Encargo Fiduciario de Preventas en donde se indiquen los montos y las fechas de los pagos realizados de cada uno de dichas personas, en desarrollo del Encargo Fiduciario de Preventas y que serán transferidos al Fideicomiso. - Que los recursos administrados en el Encargo Fiduciario de Preventas han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto. - La suscripción del Contrato de Adhesión por parte de los terceros vinculados al Proyecto, a través de la cual manifiesten que los recursos que ellos entregaron serán administrados a través del Fideicomiso Inmobiliario. Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones De Inicio, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Inicio, cuando aplique. D. Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

		Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un fondo de capital privado, fondo de inversión colectiva o un inversionista de carácter institucional similar, que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas institucionales, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo o inversionista se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un patrimonio autónomo que esté debidamente constituido en Colombia conforme a la normatividad aplicable, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho patrimonio se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iv) el aporte de la totalidad de los Recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del Proyecto por parte del Fideicomitente o Constructor Responsable al encargo fiduciario; y/o (v) la entrega de una certificación del representante legal del Fideicomitente o Constructor Responsable y su contador o revisor fiscal declarando la existencia de la totalidad de los Recursos necesarios para el desarrollo del proyecto. E. Otras - Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión. En todo caso se entregarán los recursos de los Adquirentes que se encuentren identificados y acreditados.
13	Título Jurídico a los Adquirentes Adherentes	Beneficio de Área ____ Compra Venta __X_
14	El Fideicomitente - Constructor es el mismo Promotor	Si X no____
15	Administrador de Cuenta	Nombre: Nidia Moreno C.C. 52.716.957
		Tel. 3214784149
		Correo: nidiamoreno@gallas.com.co
		No obstante, la designación de la anterior persona como administrador de cuenta, podrá ser removido en cualquier momento o reemplazado con una simple instrucción por correo electrónico

		escrita a Alianza del representante legal o apoderado del Fideicomitente - Constructor

Consideraciones

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020), se suscribió entre Construcciones Los Sauces Ltda. en calidad de Fideicomitente A, Constructora Las Galias S.A. en calidad de Fideicomitente B, y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos (en adelante el Contrato de Fiducia) en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Villemar Fontibón (En adelante "el Fideicomiso").

SEGUNDA: Que en el contrato fiduciario constitutivo del Fideicomiso Villemar Fontibón se estableció que al cumplimiento de unas condiciones especiales contenidas en el Contrato de Fiducia, pactadas entre los Fideicomitentes, el Fideicomitente B sería registrado como titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso, por lo cual a la fecha de firma del presente contrato el único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso es Constructora Las Galias S.A.S

TERCERA: Que el Fideicomitente está interesado en desarrollar tres (3) proyectos inmobiliarios, los cuales se llevarán a cabo sobre los lotes útiles resultantes de las urbanizaciones que se constituyan sobre el Inmueble, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-267999 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ubicado en la Carrera 96C No. 16G-01 del Barrio Fontibón, el cual hace parte del patrimonio autónomo que por el presente documento se modifica integralmente, Fideicomiso Villemar Fontibón.

Los proyectos a desarrollar son los siguientes: Sabantti, Manzana 2 y Foretti – Ciudad Hayuelos, más las zonas de cesión las cuales serán parques y equipamiento.

CUARTA: Que, en virtud de lo anterior, el Fideicomitente ha instruido a la Fiduciaria para suscribir la modificación integral al contrato constitutivo del Fideicomiso Villemar Fontibón, con el fin de adaptar su objeto y finalidad a un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria para el desarrollo del Periodo Constructivo del Proyecto Foretti – Ciudad Hayuelos, conformado de la siguiente manera:

Proyecto Foretti – Ciudad Hayuelos (en adelante el Proyecto) compuesto por mil doscientas (1.200) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos y que se desarrollará en dos (2) fases(s) así:

- Fase A: compuesta por dos torres correspondientes a
  - Torre 1 con doscientos ochenta (280) apartamentos.
  - Torre 4 con trescientos veinte (320) apartamentos.

- Fase B: estará compuesta por dos torres:
  - Torre 2, con trescientos veinte (320) apartamentos.
  - Torre 3 con doscientos ochenta (280) apartamentos.

Los demás proyectos que desarrollará el Fideicomitente sobre las urbanizaciones que se constituyan sobre el Inmueble serán reglamentados mediante otrosí al presente Contrato de Fiducia o mediante la constitución de nuevos fideicomisos de administración inmobiliaria.

QUINTA: Que el Periodo Pre-Constructivo del Proyecto, a la fecha de firma de la presente Modificación Integral está siendo desarrollado por el Fideicomitente mediante Encargo Fiduciario de Preventas, cuyo objeto consiste en la administración de los recursos que entreguen los Constituyentes Adherentes en adquirir unidades inmobiliarias en los PROYECTOS y la entrega de dichos recursos una vez la sociedad constituyente acredite ante la sociedad fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el mencionado contrato.

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

SEXTA: El encargo Fiduciario Foretti - Ciudad Hayuelos fue constituido mediante documento privado de fecha diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021), entre Constructora Las Galias en calidad de Constituyente y Alianza Fiduciaria S.A.

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes suscriben la presente Modificación Integral al Contrato de Fiducia, en los siguientes términos y condiciones:

Cláusulas

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:

1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las Fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Inicio.
1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Inicio por parte de Alianza.
1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas fases a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
1.8. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
1.9. Recibir y administrar recursos dinerarios que reciba: (i) De los créditos en modalidad de constructor que contrate el Fideicomiso con el Acreedor Financiero. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del Fideicomiso y (ii) De los desembolsos de los subsidios de vivienda que a los Adquirentes les otorguen las cajas de compensación familiar
1.10. Atender el servicio de la deuda adquirida por el Fideicomiso con Acreedor Financiero, con los recursos del presente Fideicomiso, hasta la concurrencia de los mismos, de conformidad con la prelación de pagos, en las condiciones que se acordaren con el respectivo Acreedor Financiero.

Parágrafo. El objeto del Fideicomiso está exclusivamente destinado al desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario, de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

Finalidad del Contrato:

Tiene como finalidad recibir la transferencia de (los) Inmueble(s), sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que efectúe los pagos asociados al desarrollo del Proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas en este contrato y transfiera los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s).

Nota:

El Fideicomitente - Constructor manifiesta conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las Condiciones de Inicio.

El Fideicomitente - Constructor es el responsable de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Bienes fideicomitidos.** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia, los cuales para efectos de este corresponderán a (i) los bienes y recursos que transfiera(n) y entregue(n) el (los) Fideicomitentes; (ii) los Recursos y sus correspondientes rendimientos, estos últimos una vez se cumplan las respectivas Condiciones de Inicio; (iii) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto; (iv) el (los) Inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto y (v) las mejoras y en general la construcción que efectúe el Fideicomitente - Constructor en el(los) Inmueble(s). Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitidos:

2.1. En cuanto a recursos: i) Alianza tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) Alianza tenga plena identificación de éstos; y iii) Alianza cuente con la plena vinculación del Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
2.2. En cuanto al (los) Inmueble(s) cuando la titularidad jurídica del mismo conste mediante el correspondiente certificado de libertad y tradición en donde conste la inscripción del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Inmobiliario.
2.3. En cuanto a mejoras cuando las mismas sean reportadas por el Fideicomitente - Constructor conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

3. **Rendimientos o utilidades** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Inicio e incrementarán los Recursos a ser entregados al Fideicomitente - Constructor, salvo lo estipulado en la cláusula de pena por desistimiento. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Fideicomitente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Inicio. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones o penalidades pactadas entre el Constituyente o Constructor y el Adquirente.

En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los Recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s).

Para Tener en Cuenta: En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s), a título de encargo, mientras se cumplen las Condiciones de Inicio y el Fideicomitente - Constructor, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Fideicomitente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato de Fiducia, según corresponda.

4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.

4.1. Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor.

i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).
ii. Llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al Fideicomiso Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda
iii. Adelantar las gestiones tendientes a la transferencia del (los) Inmueble(s) al título que corresponda (adición en fiducia mercantil/compraventa/ o cualquier otro título traslaticio del dominio), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.
iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

v. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitido(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.

vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Inicio, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.

vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.

viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.

ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Constructor y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario y/o el Financiador, según corresponda,, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.

x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, desenglobes, englobes, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación, y Alianza en todo caso deberá dar respuesta a la misma dentro de los tres días hábiles siguientes a su recepción. Para estos efectos otorgará poder al Fideicomitente - Constructor.

xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.

xii. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s), lo anterior aplica en el evento en que Alianza no cuente con una plataforma que directamente realice dicho tipo de vinculación en línea.

xiii. Mantener a disposición de (los) Adquirente(s) en la sala de ventas los siguiente documentos: (i) Contrato, este se tendrá a disposición en la sala de ventas o en un link o extranet del Constructor, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo en el link de la página web de la Fiduciaria en donde se encuentren alojados.

xiv. Suministrar de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y contador **trimestralmente** a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Constructor, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.

xv. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario. En desarrollo de lo anterior deberá:

a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s), esto siempre y cuando no se contrate una empresa de vigilancia con servicio canino, caso en el cual será permitida la ocupación del inmueble(s), tampoco se entenderá incumplida está obligación cuando la ocupación no sea por ocasionada por voluntad del Fideicomitente - Constructor
d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.

xvi. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.

xvii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario

xviii. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, para estos efectos se debe requerirse al Fideicomitente con mínimo un día hábil de anticipación para casos de acciones de tutela, y para los demás casos con mínimo cinco días hábiles. Del mismo modo deberá, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Constructor y su Contador

xix. Actualizar el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del Proyecto, cuando existan variaciones en la descripción del proyecto, caso en el cual se modificará el Contrato Fiduciario conforme el procedimiento previsto para tal fin.

xx. Radicar para el cumplimiento de las Condiciones de Inicio ante Alianza los documentos que acrediten las condiciones financieras, técnicas y jurídicas descritas en la carátula como Condiciones de Inicio.

xxi. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia, siempre y cuando sea declarado, judicial o mediante arbitraje, responsable el Fideicomitente -Constructor.

xxii. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, sin causa justificada, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

xxiii. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar o asumir directamente los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

xxiv. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia, que sean su responsabilidad.

xxv. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.

xxvi. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas y de acuerdo a los documentos contractuales suscritos con el cliente final o Adquirente

xxvii. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.

xxviii. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario, seleccionando dicho profesional bajo su criterio y autonomía.

xxix. Entregar al administrador definitivo o representante legal de la Propiedad Horizontal, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad, y de acuerdo a los documentos contractuales suscritos. No obstante, cuándo sea por fases dicha obligación deberá ser cumplida de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 24 de la citada ley.

xxx. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.

xxxi. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente - Constructor para la suscripción de las escrituras de transferencia.

xxxii. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio, una certificación suscrita por el representante legal y el contador del Fideicomitente - Constructor en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.

xxxiii. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la carátula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión y de opción o promesa de compraventa Para estás actividades el Fideicomiso otorgará poder al Constructor Responsable.

xxxiv. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, o en la forma que permita la norma vigente.

xxxv. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato

xxxvi. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.

xxxvii. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).

xxxviii. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.

xxxix. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

xl. No efectuar ningún cambio, no autorizado, al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).

xli. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.

xlii. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor.

xliii. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, acordes al marco normativo definido por el Fideicomitente – Constructor, que para todos los efectos es NIIF grupo 2-Pymes.

xliv. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s). En el evento que se realice por la plataforma suministrada por Alianza no será necesario lo anterior, ya que la Fiduciaria estará recopilando la información de forma directa.

xlv. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.

xlvi. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Inicio.

xlvii. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.

xlviii. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.

xlix. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los seis (6) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos, no obstante, si lleva a cabo lo anterior en línea en una plataforma de la Fiduciaria, no será necesario el envío..

l. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente - Constructor.

li. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.

lii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).

liii. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.

liv. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).

lv. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea

lvi. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.2. Derechos Del Fideicomitente - Constructor.

i. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.

ii. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.

iii. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.

iv. A la culminación del Periodo Constructivo, le sean entregados los recursos que queden en el Fideicomiso Inmobiliario una vez atendidos los Costos Y Gastos de éste y los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario.

v. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

vi. Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la ley.
vii. Solicitar la remoción de la Fiduciaria, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
viii. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.
ix. Que se le rindan los informes a los que haya lugar
x. A solicitar se atiendan las instrucciones dadas por el Fideicomitente-Constructor en los términos aquí pactados.
xi. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales o por no haber cumplido las condiciones de Inicio y proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
xii. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.3. Obligaciones De Alianza

i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Inicio.
iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen directamente o por terceros, créditos, subsidios, cesantía etc., y administrarlos en el Fondo.
iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor para tales efectos.
v. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
vi. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la suscripción de la presente modificación integral, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando
vii. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
viii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
ix. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Constructor del cumplimiento de las Condiciones De Inicio y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente – Constructor, lo cual podrá hacer por cualquier medio.
x. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente - Constructor de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Constructor sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Constructor, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
xii. Pedir instrucciones al Fideicomitente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

xiii. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.

xiv. Informar al Fideicomitente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.

xv. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza. En el evento que por medio del presente Fideicomiso se adquiera el Inmueble y se realicen los pagos del mismo, los recursos destinados para el pago del Inmueble, los cuales la Fiduciaria girará según instrucciones del Fideicomitente, podrán ser invertidos en los citados Fondo o podrán serán trasladados a una cuenta del Fideicomiso o según se instruya el Fideicomitente - Constructor, no obstante, respecto a dichos dineros para el pago del Inmueble, si se llegaren a generar algún tipo de rendimiento serán propiedad del aportante o Tradente del Inmueble, si cumple las obligaciones a su cargo.

xvi. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.

xvii. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.

xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.

xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

xx. Que responda, atienda y resuelva cualquier solicitud o petición o requerimiento realizado por el Fideicomitente en un término de máximo de 5 días

xxi. Que en el evento de que la Fiduciaria se entere o sea notificada o reciba comunicación, orden, requerimiento o petición de cualquier naturaleza, esta deberá ser trasladada o informada, a más tardar al día hábil siguiente al que sea recibida por Alianza, al Fideicomitente - Constructor

4.4. Derechos De Alianza

i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.

ii. Descontar cualquier tipo de recurso para pagos, gastos, comisiones, costos o similares, previa aprobación expresa y escrita del Fideicomitente- Constructor. Alianza deberá remitir el correspondiente soporte tributario y contable con anterioridad, para que se produzca dicha la aprobación por parte del Fideicomitente – Constructor.

iii. Oponerse de manera justificada, al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.

iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.

v. Solicitar cuando lo considere necesario, al Fideicomitente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho, por más de noventa (90) días, contados desde la recepción de la Factura correspondiente.

vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, debidamente justificada, siempre y cuando previamente no esté autorizada por este contrato..

viii. Solicitar razonada y justificadamente modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.

ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente - Constructor.

5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente - Constructor** Alianza entregará al Fideicomitente - Constructor los Recursos que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Inicio para cada fase del Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del Proyecto.

6. **Cuándo Procede La Devolución De Recursos**. Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las condiciones de giro dentro del término de duración del periodo Pre – Constructivo de cada fase del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Fideicomitente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Fideicomitente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión, en este último caso, no tendrá derecho a los rendimientos

   Durante el periodo Pre – Constructivo los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza. Lo anterior, en concordancia con la sanción o pena por retiro o incumplimiento

   Durante el Periodo Constructivo los rendimientos pertenecerán al Fideicomitente - Constructor, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de éstos previo aporte de los mismos por parte del Fideicomitente - Constructor, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza. Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Fideicomitente - Constructor radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza

   Nota: En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente del Fideicomitente - Constructor habrá lugar a el pago de la sanción pactada con el Adquirente en la cláusula Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.

7. **Duración.** El Contrato y en consecuencia cada una de las fases del Proyecto tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

   El periodo – Preconstructivo tendrá una duración igual al establecido en el Encargo Fiduciario de Preventas. El Periodo Constructivo tendrá una duración igual al plazo indicado en la carátula. Dicho plazo podrá ser prorrogado por una (1) sola vez por el mismo tiempo, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

   Las prórrogas que se realicen posteriores a las anteriormente enunciadas, podrán ser adelantadas por el Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Fideicomitente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del

Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Fideicomitente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar y la aplicación de lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

Nota: La duración del Fideicomiso en todo caso, tanto su Periodo Pre-constructivo como constructivo tendrá una duración máxima de diez años, en cumplimiento de lo señalado en el Decreto 1625 de 2016, en concordancia con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario

8. **Alcance de la Responsabilidad de Alianza.** La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado y se limita única y exclusivamente a la ejecución y operación de este Contrato de Fiducia y en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, cambiaria, contable, técnica, financiera, etc., respecto al Proyecto.

   En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir será de responsabilidad directa del Fideicomitente - Constructor y será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

9. **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista(n) del negocio, incumpla(n) los pagos acordados con el Fideicomitente – Constructor y/o las obligaciones establecidas en el Contrato de Adhesión, en la opción o promesa de compraventa que suscriban con el Fideicomitente - Constructor, incumpla(n) con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en los Contratos De Adhesión, asumirá(n) las sanciones establecidas en la cláusula denominada "acuerdo por desistimiento - incumplimiento" pactada en los Contratos De Adhesión, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre Fideicomitente - Constructor y el(los) Adquirente(s), Alianza no ha participado en la definición y negociación de dicha estipulación (sanción por desistimiento), la cual a su vez no hace parte de los textos autorizados por la Superintendencia Financiera De Colombia.

   En caso de que el desistimiento sea expreso y unilateral y sea solicitado por el Fideicomitente - Constructor, se aplicará la misma penalidad anteriormente mencionada en favor del (los) Adquirente(s).

   Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Fideicomitente - Constructor y de los Recursos entregados por el(los) será descontada la suma de dinero correspondiente a título de sanción, cuando aplique, y el saldo resultante se pondrán a disposición del(los) Adquirente(s), conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia. En caso de incumplimiento o desistimiento unilateral del Adquirente, la devolución de saldos, una vez descontada la suma de la sanción no habrá reembolso de rendimientos a favor de este.

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

a. Durante el Periodo-Preconstructivo: Desde el momento la fecha de suscripción del Contrato hasta el cumplimiento de las Condiciones De Inicio de cada fase del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
b. Durante el periodo constructivo:
• Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones De Inicio de cada fase del Proyecto se cobrará una comisión correspondiente al cero punto dos por ciento (0,2%) sobre el valor de las ventas de cada fase del Proyecto en cuotas mensuales igual al número de meses de duración del periodo constructivo.
• Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- Alianza (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del Fondo. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
• Una suma de Cinco Mil Quinientos Pesos Moneda Corriente ($5.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del Proyecto, señaladas en la carátula.

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

• Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de Fideicomitente o Beneficiario, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de Fideicomitente O Beneficiario.
• Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.
• Si pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota del Periodo Constructivo, se cobrará una suma mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV), pagaderos mes vencido y hasta la liquidación del Fideicomiso.
• En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrarán las siguientes comisiones: i. El uno punto siete por ciento (1.7%) de los recursos recaudados a través de los datafonos y ii. cero punto uno por ciento (0.1%) del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente por el uso de los datáfonos. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

Parágrafo. Para el cumplimiento de las Condiciones de Inicio, las comisiones deben encontrarse al día.

NOTA: Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato Fiduciario, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas y de las Partes respecto de su remuneración

La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor.

El Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturasdigitales@galias.com.co y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Fideicomitente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso, previamente autorizados por escrito por el Fideicomitente. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en este contrato y las señaladas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por el Constructor Responsable

13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma de la presente Modificación Integral y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co., Previamente aprobados por el Fideicomitente Constructor

14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Constructor, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

    En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma de la presente Modificación Integral al Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma de la presente Modificación Integral al Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa autorización escrita de la parte cedida, no obstante, se podrá ceder a los socios o accionistas del Fideicomitente, en caso de que sea una persona jurídica, la calidad de Fideicomitente, siempre que se mantenga el mismo Constructor responsable y desarrollador del Proyecto. Se requerirá aprobación del Acreedor Financiero, únicamente mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del proyecto.

En el evento en que el Fideicomitente **instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, para estos efectos, se surtirá notificación a los Adquirentes y en caso de que dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de cesión a los Adquirentes, estos no expresan su rechazo dentro del término fijado, se entenderá aceptada la cesión y en consecuencia autorizarán a que se adelante el proceso de cesión del fiduciario. Para el caso de el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento conforme los términos de este Contrato.**

La cesión de la Fiduciaria se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co.

Parágrafo: La cesión de derechos fiduciarios y/o beneficios del Fideicomitente – Constructor Responsable, o de su posición contractual, a favor de terceros no vinculados a la operación de crédito, requerirá autorización escrita del Acreedor Financiero, únicamente mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado.

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Fideicomitente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el Fideicomitente - Constructor conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Fideicomitente - Constructor, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

19. **Modificación del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:

    19.1. Implique cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.
    19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Inicio.
    19.3. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).
    19.4. Modificaciones a la descripción del Proyecto, siempre que no se presenten cambios al (las) Unidades Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a (los)Unidades(s) Inmobiliario(s) del Proyecto.

Las anteriores modificaciones, deberán ser notificadas bien sea al correo electrónico a la dirección física de los Adquirentes, quienes tendrán tres (3) días a partir de su notificación para manifestar su rechazo por escrito, en caso de no recibir comunicación escrita dentro de dicho término, se entenderá aceptada la modificación al presente contrato, siempre y cuando dicha modificación no se presente directamente en las áreas privadas correspondiente a las unidad (es) Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s).

Las modificaciones que alteren los derechos del Acreedor Financiero deberán contar con la previa aprobación de éste, únicamente mientras subsistan saldos pendientes de pago de los créditos otorgados al FIDEICOMISO para el desarrollo del proyecto.

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

21. **Solución de Controversias.** Las diferencias que ocurrieren entre la Fiduciaria y el Fideicomitente con ocasión del presente Contrato, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará a las reglas de procedimiento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual decidirá en derecho y estará conformado por tres (3) árbitros por sorteo realizado por la Cámara de Comercio de Bogotá de acuerdo a su reglamento. En lo previsto en esta cláusula se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia. Las diferencias entre las partes con el Adquirente serán sometidas a un Tribunal Arbitral si así lo acuerda con el Fideicomitente Constructor expresamente.

22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y, en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El Fideicomitente - Constructor, con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

    De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por parte del Fideicomitente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no

haya sido resuelta de forma favorable, el Fideicomitente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente - Constructor declara:

a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Contrato Fiduciario o en el Fideicomiso Lote realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario en el cual consta a) que la cadena de tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y b) que el estudio de títulos se elaboró en atención a las disposiciones legales aplicando criterios objetivos para el desarrollo del Proyecto.
b. En los casos en que las obligaciones, procedimientos e instrucciones asignadas en los anexos del presente contrato haga referencia al Fideicomitente - Constructor y de conformidad con el presente contrato dichas actividades deban ser adelantadas por el Fideicomitente o un tercero diferente, se entenderá que cada vez que se haga referencia al Fideicomitente - Constructor se está haciendo referencia al Fideicomitente, esto mientras sean la misma persona.
c. Que durante la fase precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato de Fiducia y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario, información que comprende tanto la fase precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
d. Que cuenta con: (i) Solvencia económica y que la transferencia de los bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración; (ii) Es una persona jurídica debidamente constituida, activa y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) La facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato Fiduciario, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato Fiduciario.
e. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
f. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
g. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
h. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
i. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente - Constructor hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

j. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.

k. El Fideicomitente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.

l. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.

m. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.

n. Que, al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Inicio, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.

o. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: 601 6108161 - +601 6108164 - Dirección: Cra. 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.

p. El Fideicomitente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción de la presente Modificación Integral al Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".

q. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.

r. Que el Fideicomitente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitente - Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

s. Que le fue informado y que conoce que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.

t. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web https://www.alianza.com.co/mi-fiducia.

u. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

24. **Desarrollo Constructivo.** El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Periodos: (i) Periodo Pre-Constructivo (ii) Periodo Constructivo y (iii) Periodo Post- Constructivo.

25. **Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante el Periodo Constructivo Alianza pondrá a disposición del Constructor los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Los recursos serán entregados al Fideicomitente - Constructor o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo a los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para estos fines el Fideicomitente - Constructor deberá:

    25.1. Podrá Instruir los giros mediante carta física radicada en las oficinas de Alianza o s mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* (www.alianzaenlinea.com.co) adelantando el procedimiento de ingreso.
    25.2. De acuerdo al anterior numeral 25.1, podrá. suministrar los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro.
    25.3. De acuerdo al numeral 25.1., podrá ejecutar el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.

    Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:
    a. Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
    b. Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
    c. Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario
    d. Sí no hay recursos para realizar los pagos ordenados, si se requiere corrección o información adicional, éstos no serán efectuados y así será informado al Fideicomitente - Constructor.

    NOTA: Alianza no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que Alianza deba realizar el pago respectivo.

    No se recibirán órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

    Los giros serán realizados por cuenta del Fideicomitente - Constructor, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

26. **Beneficiarios.** Los Beneficiarios en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este Contrato de Fiducia, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de los periodos en que se encuentre Fideicomiso Inmobiliario.

    Durante el periodo Pre-constructivo serán Beneficiarios el Fideicomitente - Constructor, respecto de los activos aportados por el durante dicha fase.

    Durante el Periodo Constructivo y Pos-Constructivo, serán Beneficiarios el (los) Adquirente(s) y su beneficio corresponde al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) se encuentra(n) indicado(s) en cada Contrato de

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

Adhesión debidamente suscrito, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) se encuentre al día con sus aportes.

Así mismo será Beneficiario el Fideicomitente - Constructor al momento de liquidar el Periodo Constructivo y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los Costos y Gastos, y se haya hecho entrega de los beneficiarios pactados en este Contrato de Fiducia. Estos beneficios estarán representados en las Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse el Periodo Constructivo.

27. **Instrucciones.** En desarrollo del presente contrato Alianza seguirá las siguientes instrucciones:

27.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Constructor no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen. Otorgando poder o coadyuvancia cuando lo requiera el Fideicomitente - Constructor

27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente - Constructor obtenga o trámite para el desarrollo del Proyecto, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero al Fideicomitente - Constructor, por razones de eficiencia y costos.

27.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Inicio los pagos que instruya el Fideicomitente – Constructor, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:

a) Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
b) Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.
c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del Proyecto cuando sea del caso.
e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

27.4. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente – Constructor, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquiriente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquiriente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente – Constructor, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitidos. Otorgando poder o coadyuvancia cuando lo requiera el Fideicomitente – Constructor.

27.5. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquiriente(s).

27.6. Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquirente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, bien por el no cumplimiento de las Condiciones de Inicio o por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones De Inicio, sin que el respectivo

Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.

27.7. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s)resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.

Excedentes, Rentas o Utilidades: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación del Periodo Constructivo de cada fase del Proyecto, serán para el Fideicomitente – Constructor, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s).

28. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:

a. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
b. Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Fideicomitente – Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios.

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente el primero (1°) del febrero de dos mil veintitrés (2.023).

La Fiduciaria

JUAN CARLOS CASTILLA

Juan Carlos Castilla Martínez
Representante Legal
Alianza Fiduciaria S.A.

Fideicomitente – Constructor Responsable.

L S P

Liliana Sánchez Prieto
Representante Legal
Constructora las Galias S.A.

DRP LFAP

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN					
1	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente - Constructor, Promotor.			
2	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3			
		Dirección	Carrera 15 No. 82-99	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		fschwitzer@alianza.com.co	
3	Fideicomitente/Promotor	**CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** identificada con NIT. 800.161.633-4			
		Dirección	Carrera 9 No 101-67	Ciudad	Bogotá D.C.
		Correo Electrónico		notificaciones@galias.com.co	
		Porcentaje de Participación		100%	
4	Constructor Responsable	**CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** identificada con NIT. 800.161.633-4			
		Dirección	Carrera 9 No 101-67	Ciudad	Bogotá D.C.
		Correo Electrónico		notificaciones@galias.com.co	
5	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión" y para efectos de este contrato el beneficiario será el mismo Fideicomitente.			
6	Denominación del Fideicomiso	Villemar Fontibón			
7	Inmueble	Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, sobre el cual, una vez desenglobado, se desarrollarán tres proyectos inmobiliarios, Sabantti, Manzana 2 y Foretti-Ciudad Hayuelos, este último respecto del cual, será regulado su Periodo Constructivo a través del presente Fideicomiso Inmobiliario.			
8	Proyecto	Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por mil doscientas (1.200) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos y que se desarrollará en dos (2) fases(s), comercializadas y distribuidas así:			
		Fase A: compuesta por dos torres correspondientes a la Torre 1 con doscientos ochenta (280) apartamentos y la torre 4 con trescientos veinte (320) apartamentos.).			
		Fase B compuesta por dos torres: Torre 2, con trescientos veinte (320) apartamentos y Torre 3 compuesta por doscientos ochenta (280) apartamentos			
9	Vigencia Periodo Pre - Constructivo (Preventas)	El Periodo Pre-Constructivo de cada fase del Proyecto se está adelantando a través del Encargo Fiduciario de Preventas.			
10.	Vigencia Periodo Constructivo	Para cada fase del Proyecto es de _veinticuatro(24) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio de cada fase del Proyecto. Dicho plazo será prorrogable automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, para cada fase.			

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

11.	Cláusulas limitativas	• Numeral 19 - **Modificación del Contrato.** • Numeral 9 - **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.** • Numeral 8 - **Alcance de la Responsabilidad de Alianza.** • Numeral 17 - **Cesión del Contrato.**
12.	Condiciones de Inicio	El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Inicio: A. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmuebles fueron adquiridos con el lleno de las formalidades que la ley exige. El titular jurídico del Inmueble podrá ser: i) el mismo Fideicomitente o del Constructor responsable; ii) Un vehículo o sociedad en la que el Fideicomitente o Constructor tenga el control o iii) un Fideicomiso Inmobiliario en donde el Fideicomitente o Constructor Responsable detente la calidad de fideicomitente o dicho fideicomitente podrá ser cualquier tercero que cumpla con los requisitos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y las políticas de Alianza, en caso de que el tercero no pueda ser vinculado, deberá ser justificado. Adicionalmente el Fideicomitente, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del (los) Inmueble(s) en cual conste la titularidad o transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) el estudio de títulos realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, para lo cual se podrá remitir hoja de vida, tarjeta profesional, y antecedentes disciplinarios, para ser incluido en el listado de profesionales autorizados, en caso de que el solicitado por el Fideicomitente no se encuentre en la relación de abogados externos de Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s). B. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos: - Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Fideicomitente o Constructor o el fideicomitente del Fideicomiso Lote. - La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. - Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto debidamente suscrita por el

		representante legal del Fideicomitente o Constructor. En esta misma certificación deberá indicar si la factibilidad financiera del Proyecto se mantiene respecto del documento inicialmente aportado. En el evento en que se modifique la factibilidad, aportar la que corresponda. C. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos: Certificación de Alianza como administradora del Encargo Fiduciario De Preventas en la que conste lo siguiente: - Relación y cumplimiento por parte del Fideicomitente – Constructor Responsable en su calidad de constituyente de las condiciones giro previstas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. - El valor total de los recursos recibidos en desarrollo del Encargo Fiduciario de Preventas, y el valor que será entregado al Fideicomiso, una vez cumplidas las condiciones para dicha entrega conforme al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. - Relación que contenga un listado con las personas vinculadas al Proyecto en desarrollo del Encargo Fiduciario de Preventas, con su identificación, información de contacto y de las unidades inmobiliarias del Proyecto respecto de las cuales se encuentran vinculadas cada una de dichas personas. - Relación de cartera de las personas vinculadas al Proyecto al Encargo Fiduciario de Preventas en donde se indiquen los montos y las fechas de los pagos realizados de cada uno de dichas personas, en desarrollo del Encargo Fiduciario de Preventas y que serán transferidos al Fideicomiso. - Que los recursos administrados en el Encargo Fiduciario de Preventas han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto. - La suscripción del Contrato de Adhesión por parte de los terceros vinculados al Proyecto, a través de la cual manifiesten que los recursos que ellos entregaron serán administrados a través del Fideicomiso Inmobiliario. Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones De Inicio, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Inicio, cuando aplique. D. Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

		Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un fondo de capital privado, fondo de inversión colectiva o un inversionista de carácter institucional similar, que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas institucionales, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo o inversionista se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un patrimonio autónomo que esté debidamente constituido en Colombia conforme a la normatividad aplicable, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho patrimonio se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iv) el aporte de la totalidad de los Recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del Proyecto por parte del Fideicomitente o Constructor Responsable al encargo fiduciario; y/o (v) la entrega de una certificación del representante legal del Fideicomitente o Constructor Responsable y su contador o revisor fiscal declarando la existencia de la totalidad de los Recursos necesarios para el desarrollo del proyecto. E. Otras - Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión. En todo caso se entregarán los recursos de los Adquirentes que se encuentren identificados y acreditados.
13	Título Jurídico a los Adquirentes Adherentes	Beneficio de Área ____ Compra Venta __X_
14	El Fideicomitente - Constructor es el mismo Promotor	Si X no____
15	Administrador de Cuenta	Nombre: Nidia Moreno C.C. 52.716.957
		Tel. 3214784149
		Correo: nidiamoreno@galias.com.co
		No obstante, la designación de la anterior persona como administrador de cuenta, podrá ser removido en cualquier momento o reemplazado con una simple instrucción por correo electrónico

		escrita a Alianza del representante legal o apoderado del Fideicomitente - Constructor

Consideraciones

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020), se suscribió entre Construcciones Los Sauces Ltda. en calidad de Fideicomitente A, Constructora Las Galias S.A. en calidad de Fideicomitente B, y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos (en adelante el Contrato de Fiducia) en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Villemar Fontibón (En adelante "el Fideicomiso").

SEGUNDA: Que en el contrato fiduciario constitutivo del Fideicomiso Villemar Fontibón se estableció que al cumplimiento de unas condiciones especiales contenidas en el Contrato de Fiducia, pactadas entre los Fideicomitentes, el Fideicomitente B sería registrado como titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso, por lo cual a la fecha de firma del presente contrato el único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso es Constructora Las Galias S.A.S

TERCERA: Que el Fideicomitente está interesado en desarrollar tres (3) proyectos inmobiliarios, los cuales se llevarán a cabo sobre los lotes útiles resultantes de las urbanizaciones que se constituyan sobre el Inmueble, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-267999 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ubicado en la Carrera 96C No. 16G-01 del Barrio Fontibón, el cual hace parte del patrimonio autónomo que por el presente documento se modifica integralmente, Fideicomiso Villemar Fontibón.

Los proyectos a desarrollar son los siguientes: Sabantti, Manzana 2 y Foretti – Ciudad Hayuelos, más las zonas de cesión las cuales serán parques y equipamiento.

CUARTA: Que, en virtud de lo anterior, el Fideicomitente ha instruido a la Fiduciaria para suscribir la modificación integral al contrato constitutivo del Fideicomiso Villemar Fontibón, con el fin de adaptar su objeto y finalidad a un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria para el desarrollo del Periodo Constructivo del Proyecto Foretti – Ciudad Hayuelos, conformado de la siguiente manera:

Proyecto Foretti – Ciudad Hayuelos (en adelante el Proyecto) compuesto por mil doscientas (1.200) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos y que se desarrollará en dos (2) fases(s) así:

- Fase A: compuesta por dos torres correspondientes a
  - Torre 1 con doscientos ochenta (280) apartamentos.
  - Torre 4 con trescientos veinte (320) apartamentos.

- Fase B: estará compuesta por dos torres:
  - Torre 2, con trescientos veinte (320) apartamentos.
  - Torre 3 con doscientos ochenta (280) apartamentos.

Los demás proyectos que desarrollará el Fideicomitente sobre las urbanizaciones que se constituyan sobre el Inmueble serán reglamentados mediante otrosí al presente Contrato de Fiducia o mediante la constitución de nuevos fideicomisos de administración inmobiliaria.

QUINTA: Que el Periodo Pre-Constructivo del Proyecto, a la fecha de firma de la presente Modificación Integral está siendo desarrollado por el Fideicomitente mediante Encargo Fiduciario de Preventas, cuyo objeto consiste en la administración de los recursos que entreguen los Constituyentes Adherentes en adquirir unidades inmobiliarias en los PROYECTOS y la entrega de dichos recursos una vez la sociedad constituyente acredite ante la sociedad fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el mencionado contrato.

SEXTA: El encargo Fiduciario Foretti - Ciudad Hayuelos fue constituido mediante documento privado de fecha diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021), entre Constructora Las Galias en calidad de Constituyente y Alianza Fiduciaria S.A.

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes suscriben la presente Modificación Integral al Contrato de Fiducia, en los siguientes términos y condiciones:

Cláusulas

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:

1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las Fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Inicio.
1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Inicio por parte de Alianza.
1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas fases a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
1.8. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
1.9. Recibir y administrar recursos dinerarios que reciba: (i) De los créditos en modalidad de constructor que contrate el Fideicomiso con el Acreedor Financiero. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del Fideicomiso y (ii) De los desembolsos de los subsidios de vivienda que a los Adquirentes les otorguen las cajas de compensación familiar
1.10. Atender el servicio de la deuda adquirida por el Fideicomiso con Acreedor Financiero, con los recursos del presente Fideicomiso, hasta la concurrencia de los mismos, de conformidad con la prelación de pagos, en las condiciones que se acordaren con el respectivo Acreedor Financiero.

Parágrafo. El objeto del Fideicomiso está exclusivamente destinado al desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario, de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

Finalidad del Contrato:

Tiene como finalidad recibir la transferencia de (los) Inmueble(s), sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que efectúe los pagos asociados al desarrollo del Proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas en este contrato y transfiera los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s).

Nota:

El Fideicomitente - Constructor manifiesta conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las Condiciones de Inicio.

El Fideicomitente - Constructor es el responsable de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Bienes fideicomitidos.** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia, los cuales para efectos de este corresponderán a (i) los bienes y recursos que transfiera(n) y entregue(n) el (los) Fideicomitentes; (ii) los Recursos y sus correspondientes rendimientos, estos últimos una vez se cumplan las respectivas Condiciones de Inicio; (iii) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto; (iv) el (los) Inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto y (v) las mejoras y en general la construcción que efectúe el Fideicomitente - Constructor en el(los) Inmueble(s). Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitidos:

2.1. En cuanto a recursos: i) Alianza tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) Alianza tenga plena identificación de éstos; y iii) Alianza cuente con la plena vinculación del Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
2.2. En cuanto al (los) Inmueble(s) cuando la titularidad jurídica del mismo conste mediante el correspondiente certificado de libertad y tradición en donde conste la inscripción del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Inmobiliario.
2.3. En cuanto a mejoras cuando las mismas sean reportadas por el Fideicomitente - Constructor conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

3. **Rendimientos o utilidades** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Inicio e incrementarán los Recursos a ser entregados al Fideicomitente - Constructor, salvo lo estipulado en la cláusula de pena por desistimiento. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Fideicomitente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Inicio. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones o penalidades pactadas entre el Constituyente o Constructor y el Adquirente.

En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los Recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s).

Para Tener en Cuenta: En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s), a título de encargo, mientras se cumplen las Condiciones de Inicio y el Fideicomitente - Constructor, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Fideicomitente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato de Fiducia, según corresponda.

4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.

4.1. Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor.

i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).
ii. Llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al Fideicomiso Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda
iii. Adelantar las gestiones tendientes a la transferencia del (los) Inmueble(s) al título que corresponda (adición en fiducia mercantil/compraventa/ o cualquier otro título traslaticio del dominio), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.
iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

v. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitido(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.

vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Inicio, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.

vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.

viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.

ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Constructor y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario y/o el Financiador, según corresponda,, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.

x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, desenglobes, englobes, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación, y Alianza en todo caso deberá dar respuesta a la misma dentro de los tres días hábiles siguientes a su recepción. Para estos efectos otorgará poder al Fideicomitente - Constructor.

xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.

xii. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s), lo anterior aplica en el evento en que Alianza no cuente con una plataforma que directamente realice dicho tipo de vinculación en línea.

xiii. Mantener a disposición de (los) Adquirente(s) en la sala de ventas los siguiente documentos: (i) Contrato, este se tendrá a disposición en la sala de ventas o en un link o extranet del Constructor, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo en el link de la página web de la Fiduciaria en donde se encuentren alojados.

xiv. Suministrar de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y contador **trimestralmente** a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Constructor, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.

xv. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario. En desarrollo de lo anterior deberá:

a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s), esto siempre y cuando no se contrate una empresa de vigilancia con servicio canino, caso en el cual será permitida la ocupación del inmueble(s), tampoco se entenderá incumplida está obligación cuando la ocupación no sea por ocasionada por voluntad del Fideicomitente - Constructor
d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.

xvi. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.

xvii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario

xviii. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, para estos efectos se debe requerirse al Fideicomitente con mínimo un día hábil de anticipación para casos de acciones de tutela, y para los demás casos con mínimo cinco días hábiles. Del mismo modo deberá, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Constructor y su Contador

xix. Actualizar el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del Proyecto, cuando existan variaciones en la descripción del proyecto, caso en el cual se modificará el Contrato Fiduciario conforme el procedimiento previsto para tal fin.

xx. Radicar para el cumplimiento de las Condiciones de Inicio ante Alianza los documentos que acrediten las condiciones financieras, técnicas y jurídicas descritas en la carátula como Condiciones de Inicio.

xxi. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia, siempre y cuando sea declarado, judicial o mediante arbitraje, responsable el Fideicomitente -Constructor.

xxii. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, sin causa justificada, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

xxiii. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar o asumir directamente los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

xxiv. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia, que sean su responsabilidad.

xxv. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.

xxvi. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas y de acuerdo a los documentos contractuales suscritos con el cliente final o Adquirente

xxvii. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

xxviii. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario, seleccionando dicho profesional bajo su criterio y autonomía.

xxix. Entregar al administrador definitivo o representante legal de la Propiedad Horizontal, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad, y de acuerdo a los documentos contractuales suscritos. No obstante, cuándo sea por fases dicha obligación deberá ser cumplida de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 24 de la citada ley.

xxx. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.

xxxi. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente - Constructor para la suscripción de las escrituras de transferencia.

xxxii. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio, una certificación suscrita por el representante legal y el contador del Fideicomitente - Constructor en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.

xxxiii. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la carátula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión y de opción o promesa de compraventa Para estás actividades el Fideicomiso otorgará poder al Constructor Responsable.

xxxiv. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, o en la forma que permita la norma vigente.

xxxv. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato

xxxvi. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.

xxxvii. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).

xxxviii. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.

xxxix. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

xl. No efectuar ningún cambio, no autorizado, al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).

xli. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.

xlii. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor.

xliii. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, acordes al marco normativo definido por el Fideicomitente – Constructor, que para todos los efectos es NIIF grupo 2-Pymes.

xliv. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s). En el evento que se realice por la plataforma suministrada por Alianza no será necesario lo anterior, ya que la Fiduciaria estará recopilando la información de forma directa.

xlv. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.

xlvi. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Inicio.

xlvii. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.

xlviii. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.

xlix. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los seis (6) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos, no obstante, si lleva a cabo lo anterior en línea en una plataforma de la Fiduciaria, no será necesario el envío..

l. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente - Constructor.

li. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.

lii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).

liii. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.

liv. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).

lv. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea

lvi. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.2. Derechos Del Fideicomitente - Constructor.

i. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.

ii. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.

iii. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.

iv. A la culminación del Periodo Constructivo, le sean entregados los recursos que queden en el Fideicomiso Inmobiliario una vez atendidos los Costos Y Gastos de éste y los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario.

v. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

vi. Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la ley.
vii. Solicitar la remoción de la Fiduciaria, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
viii. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.
ix. Que se le rindan los informes a los que haya lugar
x. A solicitar se atiendan las instrucciones dadas por el Fideicomitente-Constructor en los términos aquí pactados.
xi. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales o por no haber cumplido las condiciones de Inicio y proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
xii. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.3. Obligaciones De Alianza

i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Inicio.
iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen directamente o por terceros, créditos, subsidios, cesantía etc., y administrarlos en el Fondo.
iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor para tales efectos.
v. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
vi. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la suscripción de la presente modificación integral, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando
vii. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
viii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
ix. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Constructor del cumplimiento de las Condiciones De Inicio y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente – Constructor, lo cual podrá hacer por cualquier medio.
x. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente - Constructor de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Constructor sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Constructor, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
xii. Pedir Instrucciones al Fideicomitente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

xiii. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.

xiv. Informar al Fideicomitente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.

xv. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza. En el evento que por medio del presente Fideicomiso se adquiera el Inmueble y se realicen los pagos del mismo, los recursos destinados para el pago del Inmueble, los cuales la Fiduciaria girará según instrucciones del Fideicomitente, podrán ser invertidos en los citados Fondo o podrán serán trasladados a una cuenta del Fideicomiso o según se instruya el Fideicomitente - Constructor, no obstante, respecto a dichos dineros para el pago del Inmueble, si se llegaren a generar algún tipo de rendimiento serán propiedad del aportante o Tradente del Inmueble, si cumple las obligaciones a su cargo.

xvi. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.

xvii. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.

xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.

xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

xx. Que responda, atienda y resuelva cualquier solicitud o petición o requerimiento realizado por el Fideicomitente en un término de máximo de 5 días

xxi. Que en el evento de que la Fiduciaria se entere o sea notificada o reciba comunicación, orden, requerimiento o petición de cualquier naturaleza, esta deberá ser trasladada o informada, a más tardar al día hábil siguiente al que sea recibida por Alianza, al Fideicomitente - Constructor

4.4. Derechos De Alianza

i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.

ii. Descontar cualquier tipo de recurso para pagos, gastos, comisiones, costos o similares, previa aprobación expresa y escrita del Fideicomitente- Constructor. Alianza deberá remitir el correspondiente soporte tributario y contable con anterioridad, para que se produzca dicha la aprobación por parte del Fideicomitente – Constructor.

iii. Oponerse de manera justificada, al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.

iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.

v. Solicitar cuando lo considere necesario, al Fideicomitente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho, por más de noventa (90) días, contados desde la recepción de la Factura correspondiente.

vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, debidamente justificada, siempre y cuando previamente no esté autorizada por este contrato..

viii. Solicitar razonada y justificadamente modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.

ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente - Constructor.

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente - Constructor** Alianza entregará al Fideicomitente - Constructor los Recursos que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Inicio para cada fase del Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del Proyecto.

6. **Cuándo Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las condiciones de giro dentro del término de duración del periodo Pre – Constructivo de cada fase del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Fideicomitente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Fideicomitente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión, en este último caso, no tendrá derecho a los rendimientos

   Durante el periodo Pre – Constructivo los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza. Lo anterior, en concordancia con la sanción o pena por retiro o incumplimiento

   Durante el Periodo Constructivo los rendimientos pertenecerán al Fideicomitente - Constructor, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de éstos previo aporte de los mismos por parte del Fideicomitente - Constructor, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza. Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Fideicomitente - Constructor radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza

   Nota: En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente del Fideicomitente - Constructor habrá lugar a el pago de la sanción pactada con el Adquirente en la cláusula Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.

7. **Duración.** El Contrato y en consecuencia cada una de las fases del Proyecto tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

   El periodo – Preconstructivo tendrá una duración igual al establecido en el Encargo Fiduciario de Preventas. El Periodo Constructivo tendrá una duración igual al plazo indicado en la carátula. Dicho plazo podrá ser prorrogado por una (1) sola vez por el mismo tiempo, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

   Las prórrogas que se realicen posteriores a las anteriormente enunciadas, podrán ser adelantadas por el Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Fideicomitente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del

Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Fideicomitente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar y la aplicación de lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

Nota: La duración del Fideicomiso en todo caso, tanto su Periodo Pre-constructivo como constructivo tendrá una duración máxima de diez años, en cumplimiento de lo señalado en el Decreto 1625 de 2016, en concordancia con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario

8. **Alcance de la Responsabilidad de Alianza.** La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado y se limita única y exclusivamente a la ejecución y operación de este Contrato de Fiducia y en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, cambiaria, contable, técnica, financiera, etc., respecto al Proyecto.

   En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir será de responsabilidad directa del Fideicomitente - Constructor y será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

9. **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista(n) del negocio, incumpla(n) los pagos acordados con el Fideicomitente – Constructor y/o las obligaciones establecidas en el Contrato de Adhesión, en la opción o promesa de compraventa que suscriban con el Fideicomitente - Constructor, incumpla(n) con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en los Contratos De Adhesión, asumirá(n) las sanciones establecidas en la cláusula denominada "acuerdo por desistimiento - incumplimiento" pactada en los Contratos De Adhesión, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre Fideicomitente - Constructor y el(los) Adquirente(s), Alianza no ha participado en la definición y negociación de dicha estipulación (sanción por desistimiento), la cual a su vez no hace parte de los textos autorizados por la Superintendencia Financiera De Colombia.

   En caso de que el desistimiento sea expreso y unilateral y sea solicitado por el Fideicomitente - Constructor, se aplicará la misma penalidad anteriormente mencionada en favor del (los) Adquirente(s).

   Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Fideicomitente - Constructor y de los Recursos entregados por el(los) será descontada la suma de dinero correspondiente a título de sanción, cuando aplique, y el saldo resultante se pondrán a disposición del(los) Adquirente(s), conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia. En caso de incumplimiento o desistimiento unilateral del Adquirente, la devolución de saldos, una vez descontada la suma de la sanción no habrá reembolso de rendimientos a favor de este.

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

a. Durante el Periodo-Preconstructivo: Desde el momento la fecha de suscripción del Contrato hasta el cumplimiento de las Condiciones De Inicio de cada fase del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
b. Durante el periodo constructivo:
• Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones De Inicio de cada fase del Proyecto se cobrará una comisión correspondiente al cero punto dos por ciento (0,2%) sobre el valor de las ventas de cada fase del Proyecto en cuotas mensuales igual al número de meses de duración del periodo constructivo.
• Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- Alianza (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del Fondo. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
• Una suma de Cinco Mil Quinientos Pesos Moneda Corriente ($5.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del Proyecto, señaladas en la carátula.

• Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de Fideicomitente o Beneficiario, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de Fideicomitente O Beneficiario.
• Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.
• Si pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota del Periodo Constructivo, se cobrará una suma mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV), pagaderos mes vencido y hasta la liquidación del Fideicomiso.
• En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrarán las siguientes comisiones: i. El uno punto siete por ciento (1.7%) de los recursos recaudados a través de los datafonos y ii. cero punto uno por ciento (0.1%) del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente por el uso de los datáfonos. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

Parágrafo. Para el cumplimiento de las Condiciones de Inicio, las comisiones deben encontrarse al día.

NOTA: Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato Fiduciario, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas y de las Partes respecto de su remuneración

La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor.

El Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturasdigitales@galias.com.co y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Fideicomitente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso, previamente autorizados por escrito por el Fideicomitente. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en este contrato y las señaladas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por el Constructor Responsable

13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma de la presente Modificación Integral y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co., Previamente aprobados por el Fideicomitente Constructor

14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Constructor, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

    En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma de la presente Modificación Integral al Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma de la presente Modificación Integral al Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa autorización escrita de la parte cedida, no obstante, se podrá ceder a los socios o accionistas del Fideicomitente, en caso de que sea una persona jurídica, la calidad de Fideicomitente, siempre que se mantenga el mismo Constructor responsable y desarrollador del Proyecto. Se requerirá aprobación del Acreedor Financiero, únicamente mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del proyecto.

En el evento en que el Fideicomitente **instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, para estos efectos, se surtirá notificación a los Adquirentes y en caso de que dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de cesión a los Adquirentes, estos no expresan su rechazo dentro del término fijado, se entenderá aceptada la cesión y en consecuencia autorizarán a que se adelante el proceso de cesión del fiduciario. Para el caso de el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento conforme los términos de este Contrato.**

La cesión de la Fiduciaria se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co.

Parágrafo: La cesión de derechos fiduciarios y/o beneficios del Fideicomitente – Constructor Responsable, o de su posición contractual, a favor de terceros no vinculados a la operación de crédito, requerirá autorización escrita del Acreedor Financiero, únicamente mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado.

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Fideicomitente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el Fideicomitente - Constructor conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Fideicomitente - Constructor, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

19. **Modificación del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:

    19.1. Implique cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.
    19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Inicio.
    19.3. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).
    19.4. Modificaciones a la descripción del Proyecto, siempre que no se presenten cambios al (las) Unidades Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a (los)Unidades(s) Inmobiliario(s) del Proyecto.

Las anteriores modificaciones, deberán ser notificadas bien sea al correo electrónico a la dirección física de los Adquirentes, quienes tendrán tres (3) días a partir de su notificación para manifestar su rechazo por escrito, en caso de no recibir comunicación escrita dentro de dicho término, se entenderá aceptada la modificación al presente contrato, siempre y cuando dicha modificación no se presente directamente en las áreas privadas correspondiente a las unidad (es) Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s).

Las modificaciones que alteren los derechos del Acreedor Financiero deberán contar con la previa aprobación de éste, únicamente mientras subsistan saldos pendientes de pago de los créditos otorgados al FIDEICOMISO para el desarrollo del proyecto.

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

21. **Solución de Controversias.** Las diferencias que ocurrieren entre la Fiduciaria y el Fideicomitente con ocasión del presente Contrato, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará a las reglas de procedimiento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual decidirá en derecho y estará conformado por tres (3) árbitros por sorteo realizado por la Cámara de Comercio de Bogotá de acuerdo a su reglamento. En lo previsto en esta cláusula se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia. Las diferencias entre las partes con el Adquirente serán sometidas a un Tribunal Arbitral si así lo acuerda con el Fideicomitente Constructor expresamente.

22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y, en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El Fideicomitente - Constructor, con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

    De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por parte del Fideicomitente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no

haya sido resuelta de forma favorable, el Fideicomitente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente - Constructor declara:

a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Contrato Fiduciario o en el Fideicomiso Lote realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario en el cual consta a) que la cadena de tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y b) que el estudio de títulos se elaboró en atención a las disposiciones legales aplicando criterios objetivos para el desarrollo del Proyecto.
b. En los casos en que las obligaciones, procedimientos e instrucciones asignadas en los anexos del presente contrato haga referencia al Fideicomitente - Constructor y de conformidad con el presente contrato dichas actividades deban ser adelantadas por el Fideicomitente o un tercero diferente, se entenderá que cada vez que se haga referencia al Fideicomitente - Constructor se está haciendo referencia al Fideicomitente, esto mientras sean la misma persona.
c. Que durante la fase precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato de Fiducia y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario, información que comprende tanto la fase precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
d. Que cuenta con: (i) Solvencia económica y que la transferencia de los bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración; (ii) Es una persona jurídica debidamente constituida, activa y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) La facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato Fiduciario, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato Fiduciario.
e. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
f. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
g. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
h. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
i. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente - Constructor hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.

j. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.

k. El Fideicomitente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.

l. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.

m. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.

n. Que, al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Inicio, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.

o. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: 601 6108161 - +601 6108164 - Dirección: Cra. 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.

p. El Fideicomitente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción de la presente Modificación Integral al Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".

q. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.

r. Que el Fideicomitente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitente - Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

s. Que le fue informado y que conoce que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.

t. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web https://www.alianza.com.co/mi-fiducia.

u. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

24. **Desarrollo Constructivo.** El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Periodos: (i) Periodo Pre-Constructivo (ii) Periodo Constructivo y (iii) Periodo Post- Constructivo.

25. **Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante el Periodo Constructivo Alianza pondrá a disposición del Constructor los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Los recursos serán entregados al Fideicomitente - Constructor o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo a los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para estos fines el Fideicomitente - Constructor deberá:

    25.1. Podrá Instruir los giros mediante carta física radicada en las oficinas de Alianza o s mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* (www.alianzaenlinea.com.co) adelantando el procedimiento de ingreso.
    25.2. De acuerdo al anterior numeral 25.1, podrá. suministrar los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro.
    25.3. De acuerdo al numeral 25.1., podrá ejecutar el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.

    Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:
    a. Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
    b. Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
    c. Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario
    d. Sí no hay recursos para realizar los pagos ordenados, si se requiere corrección o información adicional, éstos no serán efectuados y así será informado al Fideicomitente - Constructor.

    NOTA: Alianza no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que Alianza deba realizar el pago respectivo.

    No se recibirán órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

    Los giros serán realizados por cuenta del Fideicomitente - Constructor, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

26. **Beneficiarios.** Los Beneficiarios en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este Contrato de Fiducia, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de los periodos en que se encuentre Fideicomiso Inmobiliario.

    Durante el periodo Pre-constructivo serán Beneficiarios el Fideicomitente - Constructor, respecto de los activos aportados por el durante dicha fase.

    Durante el Periodo Constructivo y Pos-Constructivo, serán Beneficiarios el (los) Adquirente(s) y su beneficio corresponde al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) se encuentra(n) indicado(s) en cada Contrato de

DocuSign Envelope ID: 73F85CFD-0336-4F03-B8B5-5645447C94D2

Adhesión debidamente suscrito, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) se encuentre al día con sus aportes.

Así mismo será Beneficiario el Fideicomitente - Constructor al momento de liquidar el Periodo Constructivo y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los Costos y Gastos, y se haya hecho entrega de los beneficiarios pactados en este Contrato de Fiducia. Estos beneficios estarán representados en las Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse el Periodo Constructivo.

27. **Instrucciones.** En desarrollo del presente contrato Alianza seguirá las siguientes instrucciones:

27.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Constructor no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen. Otorgando poder o coadyuvancia cuando lo requiera el Fideicomitente - Constructor

27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente - Constructor obtenga o trámite para el desarrollo del Proyecto, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero al Fideicomitente - Constructor, por razones de eficiencia y costos.

27.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Inicio los pagos que instruya el Fideicomitente – Constructor, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:

a) Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
b) Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.
c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del Proyecto cuando sea del caso.
e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

27.4. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente – Constructor, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquiriente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquiriente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente – Constructor, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitidos. Otorgando poder o coadyuvancia cuando lo requiera el Fideicomitente – Constructor.

27.5. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquiriente(s).

27.6. Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquirente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, bien por el no cumplimiento de las Condiciones de Inicio o por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones De Inicio, sin que el respectivo

Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.

27.7. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s)resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.

Excedentes, Rentas o Utilidades: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación del Periodo Constructivo de cada fase del Proyecto, serán para el Fideicomitente – Constructor, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s).

28. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:

a. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
b. Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Fideicomitente – Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios.

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente el primero (1°) del febrero de dos mil veintitrés (2.023).

La Fiduciaria

JUAN CARLOS CASTILLA

Juan Carlos Castilla Martínez
Representante Legal
Alianza Fiduciaria S.A.

Fideicomitente – Constructor Responsable.

L S P

Liliana Sánchez Prieto
Representante Legal
Constructora las Galias S.A.

DRP LFAP

196

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
f: (571) 616 2711
Carrera 15 # 82 – 99
Bogotá, Colombia

Bogotá, D.C., 16 de Enero de 2025

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Ciudad

Referencia: FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, actuando en mi calidad de Representante Legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada por la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera de los Patrimonios Autónomos denominados **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**, por instrucción de la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S identificada con NIT 800161633, en su calidad de Fideicomitente Constituyente, por medio del presente coadyuvamos a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. CON NIT 800.161.633-4 con la representación de la Señora LILIANA SANCHEZ PRIETO identificada con cedula de ciudadanía 24.323.229 de Manizales, quien es la persona asignada por el Fideicomitente y es la encargada para gestionar los trámites correspondientes ante esa entidad ante esta entidad los trámites requeridos para la expedición del permiso de ventas en el inmueble identificado con FMI 50C-2189521, del proyecto Moratti.

Cordialmente,

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
C.C. 93.389.382 de Ibagué
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del
Fideicomiso Villemar Fontibón

Elaboró/ Giseth Jimenez Ruiz

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

La suscrita ANA CARMIÑA CASTILLO PRIETO Notaria 21 (E) del Círculo de Bogotá D.C., certifica que este escrito fue presentado personalmente por

SCHWITZER BABOGAL FRANCISCO

Identificado con C.C. 93389382

y Tarjeta Profesional No. C.S.J.

y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.

Hoy 28/01/2025 a las 4:47:[illegible] p.m.

Autorizo el reconocimiento

ANA CARMIÑA CASTILLO PRIETO
Notaria 21 (E) del Círculo de Bogotá D.C.
RESOLUCIÓN 00582 DEL 28 DE ENERO DE 2025

Cod.: QE3RWXCZ8NLF5IF8

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CARMIÑA CASTILLO PRIETO
NOTARIA 21 ENCARGADA

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A25317376FD5C8

6 DE MARZO DE 2025 HORA 12:25:17

AA25317376 PÁGINA: 1 DE 3

* *

****

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE Y CUENTA CON UN CODIGO DE VERIFICACION QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

****

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FACIL, RAPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

****

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/

****

CERTIFICADO DE INSCRIPCION Y CLASIFICACION REGISTRO UNICO DE PROPONENTES

CERTIFICA:

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 6.1 DE LA LEY 1150 DE 2007, REGLAMENTADA POR DECRETO 1082 DE 2015, CON BASE EN LA INFORMACION SUMINISTRADA POR EL INSCRITO Y POR LAS ENTIDADES ESTATALES.

CERTIFICA:

IDENTIFICACION

QUE: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S
NIT: 800161633 4
NUMERO DEL PROPONENTE EN LA CAMARA DE COMERCIO: 00049170

CERTIFICA:

INSCRIPCION Y RENOVACION

FECHA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LOS PROPONENTES: 2024/07/22

CERTIFICA:

CONSTITUCION Y REPRESENTACION LEGAL

PERSONAS JURIDICAS INSCRITAS EN EL REGISTRO MERCANTIL O EN EL REGISTRO DE ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO.

INFORMACION CONSTITUCION.

POR ESCRITURA PÚBLICA NO. 2594 DEL 12 DE MAYO DE 1992 DE NOTARÍA 4 DE MANIZALES (CALDAS), INSCRITO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 23 DE DICIEMBRE DE 2010, CON EL NO. 01439212 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYÓ LA SOCIEDAD DE NATURALEZA COMERCIAL DENOMINADA CONSTRUCTORA LAS GALIAS LIMITADA.

POR ESCRITURA PÚBLICA NO. 8105 DE NOTARIA 4 DE MANIZALES (CALDAS) DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1994, INSCRITA EL 23 DE DICIEMBRE DE 2010 BAJO EL NÚMERO 01439225 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD SE TRANSFORMÓ DE SOCIEDAD

Constanza del Pilar

LIMITADA A SOCIEDAD ANÓNIMA BAJO EL NOMBRE DE: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.
POR ESCRITURA PÚBLICA NO. 4995 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2022 DE LA NOTARÍA 21 DE BOGOTÁ D.C., INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 22 DE DICIEMBRE DE 2022 , CON EL NO. 02913006 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD SE TRANSFORMÓ DE SOCIEDAD ANÓNIMA A SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA BAJO EL NOMBRE DE: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S
LA PERSONA JURÍDICA NO SE ENCUENTRA DISUELTA Y SU DURACIÓN ES INDEFINIDA.

REPRESENTACION LEGAL

LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA COMPAÑÍA Y LA ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS SOCIALES COMPETE AL GERENTE DE LA SOCIEDAD. EL GERENTE Y EL REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL SERÁN ELEGIDOS POR LA JUNTA DIRECTIVA. ADICIONALMENTE AL GERENTE O SUS SUPLENTES, QUIENES TAMBIÉN TIENEN FUNCIONES DE REPRESENTACIÓN LEGAL JUDICIAL, LA SOCIEDAD TENDRÁ UNA REPRESENTACIÓN LEGAL JUDICIAL, QUIEN EJERCERÁ LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD.POR ESCRITURA PÚBLICA NO. 2594 DEL 12 DE MAYO DE 1992, DE NOTARÍA 4 DE
MANIZALES (CALDAS), INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 23 DE DICIEMBRE DE 2010 CON EL NO. 01439212 DEL LIBRO IX, SE DESIGNÓ A:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE	DANIEL SANCHEZ PRIETO	C.C. NO. 10266522

POR ACTA NO. 56 DEL 3 DE MARZO DE 2017, DE JUNTA DIRECTIVA, INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 23 DE MAYO DE 2017 CON EL NO. 02226969 DEL LIBRO IX, SE DESIGNÓ A:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL	LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA	C.C. NO. 1018420445

POR ACTA NO. 43 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2006, DE JUNTA DIRECTIVA, INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 23 DE DICIEMBRE DE 2010 CON EL NO. 01439279 DEL LIBRO IX, SE DESIGNÓ A:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE	JULIAN SANCHEZ PRIETO	C.C. NO. 10255810
SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE	LILIANA SANCHEZ PRIETO	C.C. NO. 24323229

FACULTADES:
FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL GERENTE: SALVO LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN ESTOS ESTATUTOS EN RAZÓN DE LA COMPETENCIA ESTABLECIDA A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y A LA JUNTA DIRECTIVA, PODRÁ EL GERENTE DE LA SOCIEDAD EN EJERCICIO DE SU CARGO, EJECUTAR CUALQUIER ACTO O CONTRATO, SIN LIMITACIÓN ALGUNA POR LA CUANTÍA O NATURALEZA DEL

ACTO O TERRITORIALIDAD, PARA LO CUAL PODRÁ REPRESENTAR JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE A LA COMPAÑÍA, ENAJENAR BIENES SOCIALES, FUNDAR SOCIEDADES, NEGOCIAR ACCIONES, CUOTAS O PARTES DE INTERÉS Y EJERCER TODOS LOS ACTOS DE ADMINISTRACIÓN DE LAS MISMAS; CONSTITUIR APODERADOS, COMPARECER EN JUICIO, COMPROMETER Y DESISTIR, TOMAR DINERO EN PRÉSTAMOS, HACER EMPRÉSTITOS BANCARIOS, GIRAR, NEGOCIAR, Y PROTESTAR, AVALAR Y PAGAR TÍTULOS VALORES U OTROS EFECTOS DE COMERCIO. ADEMÁS, SON ATRIBUCIONES ESPECIALES DEL GERENTE: 1) CUMPLIR Y HACER CUMPLIRLAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DE LA JUNTA DIRECTIVA; 2) CONVOCAR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y A LA JUNTA DIRECTIVA DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN LOS ESTATUTOS Y LA LEY; 3) DIRIGIR Y VIGILAR LAS ACTIVIDADES DE LA EMPRESA EN TODOS LOS CAMPOS E IMPARTIR LAS ÓRDENES E INSTRUCCIONES NECESARIAS PARA LOGRAR LA ADECUADA REALIZACIÓN DE LOS OBJETIVOS QUE AQUELLA SE PROPONE; 4) RECOMENDAR A LA JUNTA DIRECTIVA LA ADOPCIÓN DE NUEVAS POLÍTICAS; 5) DEFINIR EN ASOCIO DE LA JUNTA DIRECTIVA LA ORIENTACIÓN DE LA CONTABILIDAD E INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA; 6) ELABORAR UN INFORME ESCRITO ANUAL SOBRE LA FORMA COMO HUBIESE LLEVADO A CABO SU GESTIÓN, INFORME QUE CONJUNTAMENTE CON EL BALANCE GENERAL DEL EJERCICIO Y DEMÁS DOCUMENTOS EXIGIDOS POR LA LEY, SERÁN PRESENTADOS EN ASOCIO DE LA JUNTA DIRECTIVA A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. LA SOCIEDAD TENDRÁ DOS SUPLENTES DEL GERENTE QUIENES TAMBIÉN TENDRÁN LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD CON LAS MISMAS FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL GERENTE. FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS SUPLENTES DEL GERENTE: LOS DOS SUPLENTES DEL GERENTE EJERCERÁN IGUALMENTE QUE EL GERENTE LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA COMPAÑÍA, CON LAS MISMAS FACULTADES QUE EL GERENTE. REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL. ADICIONALMENTE AL GERENTE Y SUS SUPLENTES, QUIENES TAMBIÉN TIENEN FUNCIONES DE REPRESENTACIÓN LEGAL JUDICIAL, LA SOCIEDAD TENDRÁ UN REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL, QUIEN EJERCERÁ LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD EXCLUSIVAMENTE CON LAS SIGUIENTES FACULTADES: (A) PARA CONSTITUIR APODERADOS, ASISTIR A LAS AUDIENCIAS DE CONCILIACIÓN PREJUDICIAL O JUDICIAL, O LAS AUDIENCIAS PREVISTAS EN LOS CÓDIGOS DE PROCEDIMIENTO, CONCILIAR Y TRANSIGIR, ADMITIR HECHOS, TACHAR, DESISTIR, RECIBIR Y ABSOLVER INTERROGATORIOS DE PARTE, SIEMPRE Y CUANDO LA CUANTÍA DE LAS PRETENSIONES QUE SE DEBATAN EN JUICIO, NO EXCEDAN DE LA CANTIDAD DE SETENTA (70) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, PUES CUANDO EXCEDAN DE DICHA CANTIDAD LA REPRESENTACIÓN JUDICIAL DE LA SOCIEDAD CORRESPONDERÁ AL REPRESENTANTE LEGAL. (B) PARA QUE REPRESENTE A LA SOCIEDAD ANTE CUALESQUIERA, CORPORACIONES, PERSONAS JURÍDICAS Y NATURALES, AUTORIDADES, ENTIDADES O FUNCIONARIOS O EMPLEADOS DE LOS ÓRDENES JUDICIAL O CONTENCIOSO ADMINISTRATIVOS Y PRIVADOS, EN CUALESQUIERA, ACTUACIONES, PETICIONES, ACTUACIONES, ACTOS, DILIGENCIAS O GESTIONES EN LAS QUE LA SOCIEDAD TENGA INTERVENIR DIRECTA O INDIRECTAMENTE, COMO DEMANDANTE, O COMO

DEMANDADA, COMO COADYUVANTE O CONVOCADA O CONVOCANTE O SOLICITANTE O QUEJOSA, DENUNCIADA O DENUNCIANTE O DONDE ACTÚE COMO SUJETO LEGITIMADO POR ACTIVA O PASIVA, SIMILARES, DE CUALESQUIERA DE LAS PARTES, YA SEA PARA INICIAR O SEGUIR TALES PETICIONES, PROCESOS, ACTUACIONES, ACTOS, DILIGENCIAS O GESTIONES; Y PARA QUE RECIBA LAS NOTIFICACIONES PERSONALES QUE LE CORRESPONDE RECIBIR A LA SOCIEDAD.

LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL REGISTRO MERCANTIL O DE ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO

CERTIFICA:

DOMICILIO

DIRECCION DEL DOMICILIO PRINCIPAL
AVENIDA CARRERA 9 # 101-67 OFICINA 602
MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA
BARRIO: USAQUÉN
TELEFONO 1: 3330334154
CORREO ELECTRONICO: NOTIFICACIONES@GALIAS.COM.CO

DIRECCION PARA NOTIFICACION JUDICIAL
AVENIDA CARRERA 9 # 101-67 OFICINA 602
MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA
BARRIO: USAQUÉN
TELEFONO 1: 3330334154
CORREO ELECTRONICO: NOTIFICACIONES@GALIAS.COM.CO

LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL REGISTRO MERCANTIL O DE ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO

CERTIFICA:

CLASIFICACION POR TAMAÑO DE LA EMPRESA

QUE EL INSCRITO SE CLASIFICO COMO:

GRAN EMPRESA

CERTIFICA:

INFORMACION FINANCIERA

QUE EN RELACIÓN A SU INFORMACIÓN FINANCIERA EL PROPONENTE REPORTÓ:
FECHA DE CORTE DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA: 31/12/2023

ACTIVO CORRIENTE:	$1.739.007.775.000,00
ACTIVO TOTAL:	$1.846.348.569.000,00
PASIVO CORRIENTE:	$492.159.414.000,00
PASIVO TOTAL:	$492.593.042.000,00
PATRIMONIO:	$1.353.755.527.000,00
UTILIDAD/PERDIDA OPERACIONAL:	$352.244.085.000,00
GASTOS DE INTERESES:	$1.678.364,00

ESTA INFORMACION FUE OBJETO DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL POR PARTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

CERTIFICA:

CAPACIDAD FINANCIERA

QUE EN RELACIÓN A LOS INDICADORES DE LA CAPACIDAD FINANCIERA EL

PROPONENTE REPORTÓ CON CORTE A 31/12/2023:

INDICE DE LIQUIDEZ:	3,53
INDICE DE ENDEUDAMIENTO:	0,26
RAZON DE CORBERTURA DE INTERESES:	209.873,47

ESTA INFORMACIÓN FUE OBJETO DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL POR PARTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

CERTIFICA:

CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

QUE EN RELACIÓN A LOS INDICADORES DE LA CAPACIDAD ORGANIZACIONAL EL PROPONENTE REPORTÓ CON CORTE A 31/12/2023:

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO:	0,26
RENTABILIDAD DEL ACTIVO:	0,19

ESTA INFORMACIÓN FUE OBJETO DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL POR PARTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

CERTIFICA:

CLASIFICACION

QUE EN RELACION A LOS BIENES, OBRAS Y SERVICIOS QUE OFRECERA A LAS ENTIDADES ESTATALES, IDENTIFICADOS CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS EN EL TERCER NIVEL (CLASE), EL PROPONENTE REPORTO:

SEGM	FAMI	CLAS	PROD	DESCRIPCION
72	15	29	00	SERVICIOS DE MONTAJE DE ACERO ESTRUCTURAL

CERTIFICA:

EXPERIENCIA

QUE EN RELACION A LOS CONTRATOS EJECUTADOS EL PROPONENTE REPORTO:

NUMERO CONSECUTIVO DEL REPORTE DEL CONTRATO EJECUTADO: 1
CONTRATO CELEBRADO POR:
PROPONENTE
NOMBRE DEL CONTRATISTA: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S A

NOMBRE DEL CONTRATANTE: CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS S A E S P
VALOR DEL CONTRATO EJECUTADO EXPRESADO EN SMMLV: 4.434,31
CONTRATO EJECUTADO IDENTIFICADO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS EN EL TERCER NIVEL:

SEGM	FAMI	CLAS	PROD
72	15	29	00

ESTA INFORMACIÓN FUE OBJETO DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL POR PARTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

*****LA ANTERIOR INFORMACION CERTIFICADA YA SE ENCUENTRA EN FIRME*****

CERTIFICA:

QUE EL DIA 22 DEL MES DE JULIO DE 2024 EL PROPONENTE INSCRIBIO EL REGISTRO UNICO DE PROPONENTES BAJO EL NUMERO 00854795 DEL LIBRO PRIMERO DE LOS PROPONENTES, QUE ESTA INSCRIPCION SE PUBLICO EN EL REGISTRO UNICO EMPRESARIAL Y SOCIAL (RUES) EL DIA 22 DEL MES DE JULIO DE 2024.

LA INFORMACION RELACIONADA CON LA INSCRIPCION AQUI CERTIFICADA, QUEDO EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE PUBLICACION (ARTICULO 6.3 DE LA LEY 1150 DE 2007).

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA,
VALOR : $ 72,000

****

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

****

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

Docusign Envelope ID: 4768EDFE-5EB4-40BC-9AD6-5BE1D920F402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024 CÓDIGO PM05-FO124 VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: MORATTI
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda 1080 APTOS
DIRECCION: KR 96C # 16 - 76
CONSTRUCTORA:
FECHA (dd-mm-aa)

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

La cimentacion cuenta con pilotes hincados, con una placa de cimentacion en hormigon reforzado, con una altura de 1.60 m

2.2. PILOTES

☑ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:

Prefabricado, Hincado

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema industrializado con muros y placas de concreto reforzado

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA ☑ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:

Bloque medio horizontal de perforacion vertical en arcilla, se utiliza en fachada.

2.4.2. BLOQUE ☐ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:

Bloque vertical No 4, en muros opcionales internos.

2.4.3. OTRAS DIVISIONES ☑ SI ☐ NO Tipo de división y localización:

Algunos ductos se tigen en estructura liviana, con laminas de drywall o board

2.5. PAÑETES

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

Los muros se entregan en concreto a la vista, resanado

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO ☑ SI ☐ NO **LAMINA COLD ROLLED** ☐ SI ☐ NO

P.V.C. ☐ SI ☐ NO **OTRA** ☐ SI Cual?

2.7. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

Muros en concreto resanado y pintados con pintura esgrafiada.
Y muros en ladrillo de arcilla medio horizontal de perforacion vertical hidrofugados.

2.8. PISOS AREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

Los andenes son en concreto y adoqui en arcilla, los puntos fijos de las torres son en tableta romana de gres,
el salon comunal es en enchape ceramico.

2.9. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

Son cubiertas trancitables. Las cubiertas son placas en concreto reforzado, impermeabilizadas y con acabado en grama sintetica.

2.10. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

Las escaleras son en concreto afinado, sin acabado adicional.
Los muros de las escaleras son en concreto reforzado con acabado en pintura esgrafiada.

2.11. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

El cerramiento de las torres 3 y 4 contra parque de cesion publica, será el mismo edificio.
Cerramiento en postes tubulares con altura de 1,60 m, su acabado en anticorrosivo y pintura esmalte color negro.

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar

Son tanques en concreto reforzado de baja permeabilidad.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características
3.1. ASCENSOR	☑ SI	☐ NO	acrilico lechoso, paredes lamina pintada en pintura electrostática, pasamanos
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☑ NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☑ NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	☑ SI	☐ NO	Parqueinfantil metalico con accesorios plasticos y/o en fibra de vidrio.
3.5. SALÓN COMUNAL	☑ SI	☐ NO	Estructura aporticado de concreto y muros en bloque.
3.6. GIMNASIO	☑ SI	☐ NO	Gimnasio semi dotado en el piso 3 de del salon comunal
3.7. SAUNA	☑ SI	☐ NO	En tercer piso de salon comunal
3.8. TURCOS	☑ SI	☐ NO	En tercer piso de salon comunal
3.9. PISCINA	☑ SI	☐ NO	Una piscina para niños y una para adultos cubiertas y climatizadas.
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☑ SI	☐ NO	6 parqueaderos
3.11. PARQUEO VISITANTES	☑ SI	☐ NO	60 parqueaderos
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☑ SI	☐ NO	Para servicios comunes
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☑ SI	☐ NO	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET ☐ SI ☑ NO Caracteristicas y materiales a utilizar

Docusign Envelope ID: 4769EDFE-5EB4-40BC-9AD6-5BE1D920F402

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☑ SI ☐ NO Caracteristicas y materiales a utilizar:

Se entrega la puerta del baño social en madecor, con marco metalico, sin chapa

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Caracteristicas y materiales a utilizar:

En lamina cold rolled estampada, con acabado en esmalte blanco.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES	Concreto afinado
4.2.2. HALL'S	Concreto afinado
4.2.3. HABITACIONES	Concreto afinado
4.2.4. COCINAS	Concreto afinado
4.2.5. PATIOS	N/A

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.2. HABITACIONES	Muros en concreto a la vista, resanado. Ductos en estructura liviana
4.3.3. COCINAS	Muros en concreto a la vista, resanado. Ductos en estructura liviana
4.3.4. PATIOS	N/A

4.4. COCINAS

Caracteristicas:

4.4.1. HORNO	☐ SI	☑ NO	
4.4.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	Incluida en meson de acero inoxidable
4.4.3. MUEBLE	☐ SI	☑ NO	
4.4.4. MESÓN	☑ SI	☐ NO	De acero inoxidable
4.4.5. CALENTADOR	☐ SI	☑ NO	
4.4.6. LAVADERO	☑ SI	☐ NO	Lavadero de fibra de vidrio, apoyado en muro

4.5. BAÑOS

Caracteristicas:

4.5.1. MUEBLE	☐ SI	☑ NO	
4.5.2. ENCHAPE PISO	☑ SI	☐ NO	Solo la cabina de la ducha, en enchape ceramico blanco 20 x 20
4.5.3. ENCHAPE PARED	☐ SI	☐ NO	Solo la cabina de la ducha, en enchape ceramico blanco 20 x 20
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☑ NO	
4.5.5. ESPEJO	☐ SI	☑ NO	

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

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

LILIANA SANCHEZ PRIETO

Firma representante legal o persona natural

Docusign Envelope ID: 4769EDFE-5E84-40BC-9AD5-58E1D920F402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	Fecha 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
	PRESUPUESTO FINANCIERO- FLUJO DE CAJA- PRESUPUESTO DE VENTAS	VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

ECHA DE ELABORACIÓ	Lunes, 07 de abril de 2025
SOLICITANTE:	Cosntructora las galias S.A.S

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYE	Conjunto Cerrado Moratti- Propiedad horizontal				
DIRECCIÓN:	KR 96C 16 75				
APARTAMENTOS	1080	CASAS	0	LOTES	0

1. Área del lote (utilizada para esta radicación):	8.667 m²
2. Costo del m2 del lote: (utilizada para esta radicación):	1.880.842 $/m²
3. Área de Construcción (utilizada para esta radicación):	62.054 m²
4. Costo del m2 de construcción (utilizada para esta radicación):	2.474.274 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 16.128.491.000	259.909 $/m²	10,5%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 98.928.840.000	1.594.228 $/m²	64,4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 28.282.250.000	455.766 $/m²	18,4%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 7.418.137.000	119.542 $/m²	4,8%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 2.781.877.000	44.830 $/m²	1,8%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 153.539.595.000	2.474.274 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VEN	$ 252.443.607.000	12. UTILIDAD EN VENTA	$ 98.904.012.000	39,2%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructurafinanciación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en esturctura %
13 TERRENOS:	$ 16.128.490.000	10,5%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 97.202.002.000	63,3%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 40.209.103.000	26,2%
18. OTROS RECURSOS:	$ 0	0,0%
19. TOTAL RESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 153.539.595.000	100%

FILA VALIDACIÓN

JUANA SANCHEZ PRIETO	SANTIAGO HERRERA CALLE
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORO

Sobre ID: 4769EDFE-5EB4-40BC-9AD6-5BE1D920F402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2023 CODIGO PMES-I-012I VERSIÓN 10

ANEXO FLUJO DE CAJA (Cifras miles COP)

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
Constructora Las Galias S.A.S.					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	3. UNIDADES CONSTRUIDAS	4. UNIDADES VENDIDAS	5. APARTAMENTOS	6. CASAS	6. LOTES
Conjunto Cerrado Metalí - Propiedad Horizontal	02094.40	0667.31	1,000		
7. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	8. FECHA INICIO DEL PROYECTO	9. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	10. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO		
KR 98C 16 78	2026-abr-07	2024-ene	2027-nov	2027-jul	

TELA VALIDACIÓN

	12. PRESUPUESTO GENERAL	13. TOTAL FLUJO CAJA	14. DIFERENCIA (Validar - si Plata)	Semestre 0	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Semestre 6	Semestre 7	Semestre 8	Semestre 9	Semestre 10	Semestre 11	Semestre 12	Semestre 13	Semestre 14	Semestre 15	Semestre 16	Semestre 17	Semestre 18	Semestre 19	Semestre 20	Semestre 21
FUENTES																									
(+) SOBRANTES	10.128.491	10.128.491	0.000	10.128.491																					
(+) RECAUDOS PROPIOS	97.202.000	97.202.000	0.000		24.300.501	24.300.501	24.300.501							12.150.250	12.150.250										
(+) CREDITO CONSTRUCTOR FINANCIERO		0	0.000																						
(+) CREDITO PARTICULARES		0	0.000																						
(+) VENTAS FINANCIACIÓN	40.200.000	40.200.000	0.000					6.701.517	6.701.517	6.701.517	6.701.517	6.701.517	6.705.017												
(+) VENTAS PROYECTO	212.234.504	212.234.504	0.000															13.264.656	13.264.656	13.264.656	13.264.656	26.529.283	132.646.629		
(+) OTROS RECURSOS(1)		0	0.000																						
(=) TOTAL FUENTES	363.774.995	360.774.995	0.000	10.128.491	24.300.501	24.300.501	24.300.501	6.701.517	6.701.517	6.701.517	6.701.517	6.701.517	6.705.017	12.150.250	12.150.250	0	0	13.264.656	13.264.656	13.264.656	13.264.656	26.529.283	132.646.629	0	0
USOS					Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Semestre 6	Semestre 7	Semestre 8	Semestre 9	Semestre 10	Semestre 11	Semestre 12	Semestre 13	Semestre 14	Semestre 15	Semestre 16	Semestre 17	Semestre 18	Semestre 19	Semestre 20	Semestre 21
(+) TERRENOS	10.128.491	10.128.491	0.000																				10.128.491		
(-) COSTOS DIRECTOS	98.928.843	98.928.843	0.000		5.206.781	5.206.781	7.206.781	6.206.781	4.206.781	2.403.391	2.403.391	3.006.781	5.206.781	5.206.781	6.206.781	6.206.781	5.206.781	6.206.781	3.000.476	3.006.476	6.106.476	6.106.476		
(-) COSTOS INDIRECTOS	29.282.250	29.282.250	0.000		1.468.530	1.468.530	2.068.530	1.468.530	1.068.530	1.468.530	1.468.530	1.468.530	2.568.530	1.068.530	868.530	1.068.530	1.068.530	1.068.530	1.068.530	868.530	508.530	2.368.530			
(-) GASTOS FINANCIEROS	7.408.533	7.408.533	0.000		1.854.534	1.854.534	1.854.534	1.854.534																	
(-) GASTOS DE VENTAS	2.781.571	2.781.571	0.000		695.400	695.400	695.400															347.736	347.736		
(-) RECAUDOS PROPIOS	97.202.000	97.202.000	0.000																				97.202.000		
(-) CREDITO CONSTRUCTOR FINANCIERO		0	0.000																						
(-) CREDITO PARTICULARES		0	0.000																						
(-) OTROS PAGOS(1)		0	0.000																						
(=) TOTAL USOS	360.741.991	360.741.991	0.000		9.245.334	10.845.324	11.845.324	9.529.931	7.291.321	5.691.331	4.091.930	4.091.930	5.991.321	6.356.321	7.081.331	7.283.331	6.283.331	7.283.331	4.097.016	3.897.016	7.044.750	122.175.244	0	0
(=) SALDO CAJA MENSUAL	113.033.003	100.033.003			15.055.176	14.555.176	12.455.176	-2.844.338	-990.803	1.009.187	2.609.587	2.609.587	1.109.187	-5.854.930	-5.854.930	-7.081.331	-7.283.331	-3.983.206	-5.167.531	-9.347.631	-10.484.542	-10.471.382	0	0
(=) SALDO ACUMULADO					15.055.176	29.110.353	41.565.529	38.737.192	38.123.389	39.129.576	41.739.163	44.348.750	45.457.936	40.009.006	34.954.076	27.783.455	20.474.171	16.447.965	10.411.939	5.586.457	5.148.088	40.432.930	98.904.312	98.904.312

(-) OTROS RECURSOS (Especificar):

(-) OTROS PAGOS (Especificar):

OBSERVACIÓN:

Todos los ítems deben proyectarse con los flujos mínimos exigidos por el ordenamiento de medios legislativos

ULIANA SANCHEZ PRIETO

(*) FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

SANTIAGO HERRERA CAJICA

(*) FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

Docusign Envelope ID: 47B9EDFE-BE84-4D9C-9AD6-5BE1D92DF402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 08/10/2024 CÓDIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c); Decreto 10 de 2012, artículo 189, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda Conjunto Cerezo Madrid - Propiedad Horizontal			
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	249.184	43,85	5.681	150,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	36,15	5.162	115,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.000		VIS NO VIS 0		NO VIS NO VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Un Construcción es Ejemplo como NO VIS?	SI

Totales	1000	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
1	01-0101	239.917	42,00	71.975	239.917	5.712	30,00%	VIS
2	01-0102	239.917	42,00	71.975	479.834	5.712	30,00%	VIS
3	01-0103	239.917	42,00	71.975	719.751	5.712	30,00%	VIS
4	01-0104	239.917	42,85	71.975	959.668	5.599	30,00%	VIS
5	01-0105	199.735	37,00	59.921	1.159.403	5.398	30,00%	VIS
6	01-0106	206.329	36,30	61.899	1.365.732	5.684	30,00%	VIS
7	01-0107	206.329	36,25	61.899	1.572.061	5.692	30,00%	VIS
8	01-0108	206.329	36,15	61.899	1.778.390	5.708	30,00%	VIS
9	01-0109	206.329	37,80	61.899	1.984.719	5.458	30,00%	VIS
10	01-0110	239.917	43,60	71.975	2.224.636	5.503	30,00%	VIS
11	01-0201	239.917	42,00	71.975	2.464.553	5.712	30,00%	VIS
12	01-0202	239.917	42,00	71.975	2.704.470	5.712	30,00%	VIS
13	01-0203	239.917	42,00	71.975	2.944.387	5.712	30,00%	VIS
14	01-0204	239.917	43,05	71.975	3.184.304	5.573	30,00%	VIS
15	01-0205	239.917	43,05	71.975	3.424.221	5.573	30,00%	VIS
16	01-0206	239.917	42,10	71.975	3.664.138	5.699	30,00%	VIS
17	01-0207	239.917	42,05	71.975	3.904.055	5.706	30,00%	VIS
18	01-0208	239.917	42,00	71.975	4.143.972	5.712	30,00%	VIS
19	01-0209	239.917	43,05	71.975	4.383.889	5.573	30,00%	VIS
20	01-0210	239.917	43,05	71.975	4.623.806	5.573	30,00%	VIS
21	01-0301	239.917	42,05	71.975	4.863.723	5.706	30,00%	VIS
22	01-0302	239.917	42,00	71.975	5.103.640	5.712	30,00%	VIS
23	01-0303	239.917	42,05	71.975	5.343.557	5.706	30,00%	VIS
24	01-0304	239.917	43,10	71.975	5.583.474	5.567	30,00%	VIS
25	01-0305	239.917	43,05	71.975	5.823.391	5.573	30,00%	VIS
26	01-0306	239.917	42,10	71.975	6.063.308	5.699	30,00%	VIS
27	01-0307	239.917	42,05	71.975	6.303.225	5.706	30,00%	VIS
28	01-0308	239.917	42,00	71.975	6.543.142	5.712	30,00%	VIS
29	01-0309	239.917	43,05	71.975	6.783.059	5.573	30,00%	VIS

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2462 de 2006 Artículo 1, literal a) y Artículo 2, literal c); Decreto 1 de 2012, artículo 169, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3.Nombre del proyecto de Vivienda
2025-03-27	Constructora Las Gallas S.A.S.	Conjunto Cerrado Manatí - Propiedad Horizontal

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	246.184	43,85	5.931	150,00			
Valor mínimo	194.649	36,15	5.152	118,60	N/A	2027	$ 1.641.200
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 9		VIS 1.080		VIS RESTRICTA 0		NO VIS/OTROS 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		(si aplica) ¿Los Condicionantes se ejecutan (cruce) VIS VIS? SI

Totales	1080	$ 252.443.807	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
30	01-0310	239.917	43,10	71.975	7.022.976	5.567	30,00%	VIS
31	01-0401	239.917	42,05	71.975	7.262.893	5.706	30,00%	VIS
32	01-0402	239.917	42,00	71.975	7.502.810	5.712	30,00%	VIS
33	01-0403	239.917	42,05	71.975	7.742.727	5.706	30,00%	VIS
34	01-0404	239.917	43,10	71.975	7.982.644	5.567	30,00%	VIS
35	01-0405	239.917	43,05	71.975	8.222.561	5.573	30,00%	VIS
36	01-0406	239.917	42,10	71.975	8.462.478	5.699	30,00%	VIS
37	01-0407	239.917	42,05	71.975	8.702.395	5.706	30,00%	VIS
38	01-0408	239.917	42,00	71.975	8.942.312	5.712	30,00%	VIS
39	01-0409	239.917	43,05	71.975	9.182.229	5.573	30,00%	VIS
40	01-0410	239.917	43,10	71.975	9.422.146	5.567	30,00%	VIS
41	01-0501	239.917	42,05	71.975	9.662.063	5.706	30,00%	VIS
42	01-0502	239.917	42,00	71.975	9.901.980	5.712	30,00%	VIS
43	01-0503	239.917	42,05	71.975	10.141.897	5.706	30,00%	VIS
44	01-0504	239.917	43,10	71.975	10.381.814	5.567	30,00%	VIS
45	01-0505	239.917	43,05	71.975	10.621.731	5.573	30,00%	VIS
46	01-0506	239.917	42,10	71.975	10.861.648	5.699	30,00%	VIS
47	01-0507	239.917	42,05	71.975	11.101.565	5.706	30,00%	VIS
48	01-0508	239.917	42,00	71.975	11.341.482	5.712	30,00%	VIS
49	01-0509	239.917	43,05	71.975	11.581.399	5.573	30,00%	VIS
50	01-0510	239.917	43,10	71.975	11.821.316	5.567	30,00%	VIS
51	01-0601	239.917	42,05	71.975	12.061.233	5.706	30,00%	VIS
52	01-0602	239.917	42,00	71.975	12.301.150	5.712	30,00%	VIS
53	01-0603	239.917	42,05	71.975	12.541.067	5.706	30,00%	VIS
54	01-0604	239.917	43,10	71.975	12.780.984	5.567	30,00%	VIS
55	01-0605	239.917	43,05	71.975	13.020.901	5.573	30,00%	VIS
56	01-0606	239.917	42,10	71.975	13.260.818	5.699	30,00%	VIS
57	01-0607	239.917	42,05	71.975	13.500.735	5.706	30,00%	VIS
58	01-0608	239.917	42,00	71.975	13.740.652	5.712	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 4789EDFE-5EB4-40BC-9AD8-5BE1D920F402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**	FECHA 26/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 13

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, artículo 1, literal e, y artículo 7, literal b) y, Decreto 19 de 2012, artículo 187, literal c.

1. Fecha elaboración 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda Conjunto Cerrado Moratti - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,65	6.801	150,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.849	38,15	5.182	119,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS NO VIP 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						¿Los datos ingresados en la tabla cumplen con la norma? SI/NO	SI

Totales	1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
59	01-0609	239.917	43,05	71.975	13.980.569	5.573	30,00%	VIS
60	01-0610	239.917	43,10	71.975	14.220.486	5.567	30,00%	VIS
61	01-0701	239.917	42,05	71.975	14.460.403	5.706	30,00%	VIS
62	01-0702	239.917	42,00	71.975	14.700.320	5.712	30,00%	VIS
63	01-0703	239.917	42,05	71.975	14.940.237	5.706	30,00%	VIS
64	01-0704	239.917	43,10	71.975	15.180.154	5.567	30,00%	VIS
65	01-0705	239.917	43,05	71.975	15.420.071	5.573	30,00%	VIS
66	01-0706	239.917	42,10	71.975	15.659.988	5.699	30,00%	VIS
67	01-0707	239.917	42,05	71.975	15.899.905	5.706	30,00%	VIS
68	01-0708	239.917	42,00	71.975	16.139.822	5.712	30,00%	VIS
69	01-0709	239.917	43,05	71.975	16.379.739	5.573	30,00%	VIS
70	01-0710	239.917	43,10	71.975	16.619.656	5.567	30,00%	VIS
71	01-0801	239.917	42,05	71.975	16.859.573	5.706	30,00%	VIS
72	01-0802	239.917	42,00	71.975	17.099.490	5.712	30,00%	VIS
73	01-0803	239.917	42,05	71.975	17.339.407	5.706	30,00%	VIS
74	01-0804	239.917	43,10	71.975	17.579.324	5.567	30,00%	VIS
75	01-0805	239.917	43,05	71.975	17.819.241	5.573	30,00%	VIS
76	01-0806	239.917	42,10	71.975	18.059.158	5.699	30,00%	VIS
77	01-0807	239.917	42,05	71.975	18.299.075	5.706	30,00%	VIS
78	01-0808	239.917	42,00	71.975	18.538.992	5.712	30,00%	VIS
79	01-0809	239.917	43,05	71.975	18.778.909	5.573	30,00%	VIS
80	01-0810	239.917	43,10	71.975	19.018.826	5.567	30,00%	VIS
81	01-0901	239.917	42,05	71.975	19.258.743	5.706	30,00%	VIS
82	01-0902	239.917	42,00	71.975	19.498.660	5.712	30,00%	VIS
83	01-0903	239.917	42,05	71.975	19.738.577	5.706	30,00%	VIS
84	01-0904	239.917	43,10	71.975	19.978.494	5.567	30,00%	VIS
85	01-0905	239.917	43,05	71.975	20.218.411	5.573	30,00%	VIS
86	01-0906	239.917	42,10	71.975	20.458.328	5.699	30,00%	VIS
87	01-0907	239.917	42,05	71.975	20.698.245	5.706	30,00%	VIS

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 2, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración: 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Los Gallos S.A.S.			3.Nombre del proyecto de Vivienda: Conjunto Cerrado Morati - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,85	6.991	150,00			
Valor mínimo	194.645	36,12	5.163	118,60	N/A	2027	$ 1.641.200
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 1.080		VIS RESTRIC.: 0		NO VIP/VIS: 0
9. Observación:							
						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Es Construcción de tipología casa? NO VIS?	SI
Totales: 1080		$ 252.443.807	45.655,65 m²	$ 75.733.082		30,00%	

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
88	01-0908	239.917	42,00	71.975	20.938.162	5.712	30,00%	VIS
89	01-0909	239.917	43,05	71.975	21.178.079	5.573	30,00%	VIS
90	01-0910	239.917	43,10	71.975	21.417.996	5.567	30,00%	VIS
91	01-1001	239.917	42,05	71.975	21.657.913	5.706	30,00%	VIS
92	01-1002	239.917	42,00	71.975	21.897.830	5.712	30,00%	VIS
93	01-1003	239.917	42,05	71.975	22.137.747	5.706	30,00%	VIS
94	01-1004	239.917	43,10	71.975	22.377.664	5.567	30,00%	VIS
95	01-1005	239.917	43,05	71.975	22.617.581	5.573	30,00%	VIS
96	01-1006	239.917	42,10	71.975	22.857.498	5.699	30,00%	VIS
97	01-1007	239.917	42,05	71.975	23.097.415	5.706	30,00%	VIS
98	01-1008	239.917	42,00	71.975	23.337.332	5.712	30,00%	VIS
99	01-1009	239.917	43,05	71.975	23.577.249	5.573	30,00%	VIS
100	01-1010	239.917	43,10	71.975	23.817.166	5.567	30,00%	VIS
101	01-1101	239.917	42,05	71.975	24.057.083	5.706	30,00%	VIS
102	01-1102	239.917	42,00	71.975	24.297.000	5.712	30,00%	VIS
103	01-1103	239.917	42,05	71.975	24.536.917	5.706	30,00%	VIS
104	01-1104	239.917	43,10	71.975	24.776.834	5.567	30,00%	VIS
105	01-1105	239.917	43,05	71.975	25.016.751	5.573	30,00%	VIS
106	01-1106	239.917	42,10	71.975	25.256.668	5.699	30,00%	VIS
107	01-1107	239.917	42,05	71.975	25.496.585	5.706	30,00%	VIS
108	01-1108	239.917	42,00	71.975	25.736.502	5.712	30,00%	VIS
109	01-1109	239.917	43,05	71.975	25.976.419	5.573	30,00%	VIS
110	01-1110	239.917	43,10	71.975	26.216.336	5.567	30,00%	VIS
111	01-1201	239.917	42,05	71.975	26.456.253	5.706	30,00%	VIS
112	01-1202	239.917	42,00	71.975	26.696.170	5.712	30,00%	VIS
113	01-1203	239.917	42,05	71.975	26.936.087	5.706	30,00%	VIS
114	01-1204	239.917	43,10	71.975	27.176.004	5.567	30,00%	VIS
115	01-1205	239.917	43,05	71.975	27.415.921	5.573	30,00%	VIS
116	01-1206	239.917	42,10	71.975	27.655.838	5.699	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 47B9EDFE-5EB4-40BC-9AD8-8BE1D920F4D2

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 30/11/2023 CODIGO PM35-FO121 VERSION 10

ANEXO DE VENTAS
(Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 75 de 2013, artículo 65, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2023-abr-07	Constructora Las Gallas S.A.S.	Conjunto Cerrado Marabi - Propiedad Horizontal

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	346.184	43,85	8.831	150,02	N/A	2027	$ 1.041.200
Valor mínimo	194.549	36,15	5.152	113,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 1.080		VIS REVERSO: 0		NO VIS/VIP: 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		Indique ¿Las Construcciones se aprueban como VIS VIP? SI

Totales	1080	$ 252.443.807	45.955,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
117	01-1207	239.917	42,05	71.975	27.895.755	5.706	30,00%	VIS
118	01-1208	239.917	42,00	71.975	28.135.672	5.712	30,00%	VIS
119	01-1209	239.917	43,05	71.975	28.375.589	5.573	30,00%	VIS
120	01-1210	239.917	43,10	71.975	28.615.506	5.567	30,00%	VIS
121	01-1301	239.917	42,05	71.975	28.855.423	5.706	30,00%	VIS
122	01-1302	239.917	42,00	71.975	29.095.340	5.712	30,00%	VIS
123	01-1303	239.917	42,05	71.975	29.335.257	5.706	30,00%	VIS
124	01-1304	239.917	43,10	71.975	29.575.174	5.567	30,00%	VIS
125	01-1305	239.917	43,05	71.975	29.815.091	5.573	30,00%	VIS
126	01-1306	239.917	42,10	71.975	30.055.008	5.699	30,00%	VIS
127	01-1307	239.917	42,05	71.975	30.294.925	5.706	30,00%	VIS
128	01-1308	239.917	42,00	71.975	30.534.842	5.712	30,00%	VIS
129	01-1309	239.917	43,05	71.975	30.774.759	5.573	30,00%	VIS
130	01-1310	239.917	43,10	71.975	31.014.676	5.567	30,00%	VIS
131	01-1401	239.917	42,05	71.975	31.254.593	5.706	30,00%	VIS
132	01-1402	239.917	42,00	71.975	31.494.510	5.712	30,00%	VIS
133	01-1403	239.917	42,05	71.975	31.734.427	5.706	30,00%	VIS
134	01-1404	239.917	43,10	71.975	31.974.344	5.567	30,00%	VIS
135	01-1405	239.917	43,05	71.975	32.214.261	5.573	30,00%	VIS
136	01-1406	239.917	42,10	71.975	32.454.178	5.699	30,00%	VIS
137	01-1407	239.917	42,05	71.975	32.694.095	5.706	30,00%	VIS
138	01-1408	239.917	42,00	71.975	32.934.012	5.712	30,00%	VIS
139	01-1409	239.917	43,05	71.975	33.173.929	5.573	30,00%	VIS
140	01-1410	239.917	43,10	71.975	33.413.846	5.567	30,00%	VIS
141	01-1501	239.917	42,05	71.975	33.653.763	5.706	30,00%	VIS
142	01-1502	239.917	42,00	71.975	33.893.680	5.712	30,00%	VIS
143	01-1503	239.917	42,05	71.975	34.133.597	5.706	30,00%	VIS
144	01-1504	239.917	43,05	71.975	34.373.514	5.573	30,00%	VIS
145	01-1505	239.917	43,05	71.975	34.613.431	5.573	30,00%	VIS

ANEXO DE VENTAS
-Cifras en Mes COPS

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 105 (literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3. Nombre del proyecto de Vivienda
2025-abr-07	Constructora Las Gallas S.A.S.	Conjunto Cerrado Moretti - Propiedad Horizontal

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Area 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	246.184	43,85	6.661	159,00			
Valor mínimo	184.649	30,15	5.162	118,80	N/A	2027	$ 1.641.200
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.000		VIS NO LIRE 0		NO VIP/VIS 0

9. Observación:	10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN								Indique: ¿Un Condominio es superior a cien (100) VIS?	SI
Totales	1000	$ 252.443.607	45.655,85 m²	$ 75.733.082			30,00%		

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Area Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
146	01-1506	239.917	42,10	71.975	34.853.348	5.699	30,00%	VIS
147	01-1507	239.917	42,05	71.975	35.093.265	5.706	30,00%	VIS
148	01-1508	239.917	42,00	71.975	35.333.182	5.712	30,00%	VIS
149	01-1509	239.917	43,05	71.975	35.573.099	5.573	30,00%	VIS
150	01-1510	239.917	43,10	71.975	35.813.016	5.567	30,00%	VIS
151	01-1601	239.917	42,05	71.975	36.052.933	5.706	30,00%	VIS
152	01-1602	239.917	42,00	71.975	36.292.850	5.712	30,00%	VIS
153	01-1603	239.917	42,05	71.975	36.532.767	5.706	30,00%	VIS
154	01-1604	239.917	43,10	71.975	36.772.684	5.567	30,00%	VIS
155	01-1605	239.917	43,05	71.975	37.012.601	5.573	30,00%	VIS
156	01-1606	239.917	42,10	71.975	37.252.518	5.699	30,00%	VIS
157	01-1607	239.917	42,05	71.975	37.492.435	5.706	30,00%	VIS
158	01-1608	239.917	42,00	71.975	37.732.352	5.712	30,00%	VIS
159	01-1609	239.917	43,05	71.975	37.972.269	5.573	30,00%	VIS
160	01-1610	239.917	43,10	71.975	38.212.186	5.567	30,00%	VIS
161	01-1701	239.917	42,00	71.975	38.452.103	5.712	30,00%	VIS
162	01-1702	239.917	42,00	71.975	38.692.020	5.712	30,00%	VIS
163	01-1703	239.917	42,05	71.975	38.931.937	5.706	30,00%	VIS
164	01-1704	239.917	43,05	71.975	39.171.854	5.573	30,00%	VIS
165	01-1705	239.917	43,05	71.975	39.411.771	5.573	30,00%	VIS
166	01-1706	239.917	42,10	71.975	39.651.688	5.699	30,00%	VIS
167	01-1707	239.917	42,05	71.975	39.891.605	5.706	30,00%	VIS
168	01-1708	239.917	42,00	71.975	40.131.522	5.712	30,00%	VIS
169	01-1709	239.917	43,05	71.975	40.371.439	5.573	30,00%	VIS
170	01-1710	239.917	43,05	71.975	40.611.356	5.573	30,00%	VIS
171	01-1801	239.917	42,05	71.975	40.851.273	5.706	30,00%	VIS
172	01-1802	239.917	42,00	71.975	41.091.190	5.712	30,00%	VIS
173	01-1803	239.917	42,05	71.975	41.331.107	5.706	30,00%	VIS
174	01-1804	239.917	43,10	71.975	41.571.024	5.567	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 47695EDF-5EB4-4B8C-9AD6-5BE1D82DF402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**	FECHA 26/11/2020 CÓDIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 188, literal i)

1. Fecha elaboración 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda Conjunto Conrado Moratti - Propiedad Horizontal			
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	248.184	43,85	5.661	155,00	N/A	2027	$ 1.641.202
Valor mínimo	104.649	36,15	5.162	115,66			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS PRIORIDAD 0		NO VIS/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indicador cumplimiento en aprobación cuenta NO VIS?	SI

Totales	1080	$ 262.443.607	45.856,65 m²	$ 76.733.082			30,00%	
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
178	01-1805	239.917	43,05	71.975	41.810.941	5.573	30,00%	VIS
176	01-1806	239.917	42,10	71.975	42.050.858	5.699	30,00%	VIS
177	01-1807	239.917	42,05	71.975	42.290.775	5.706	30,00%	VIS
178	01-1808	239.917	42,00	71.975	42.530.692	5.712	30,00%	VIS
179	01-1809	239.917	43,05	71.975	42.770.609	5.573	30,00%	VIS
180	01-1810	239.917	43,10	71.975	43.010.526	5.567	30,00%	VIS
181	01-1901	239.917	42,05	71.975	43.250.443	5.706	30,00%	VIS
182	01-1902	239.917	42,00	71.975	43.490.360	5.712	30,00%	VIS
183	01-1903	239.917	42,05	71.975	43.730.277	5.706	30,00%	VIS
184	01-1904	239.917	43,10	71.975	43.970.194	5.567	30,00%	VIS
185	01-1905	239.917	43,05	71.975	44.210.111	5.573	30,00%	VIS
186	01-1906	239.917	42,10	71.975	44.450.028	5.699	30,00%	VIS
187	01-1907	239.917	42,05	71.975	44.689.945	5.706	30,00%	VIS
188	01-1908	239.917	42,00	71.975	44.929.862	5.712	30,00%	VIS
189	01-1909	239.917	43,05	71.975	45.169.779	5.573	30,00%	VIS
190	01-1910	239.917	43,10	71.975	45.409.696	5.567	30,00%	VIS
191	01-2001	239.917	42,05	71.975	45.649.613	5.706	30,00%	VIS
192	01-2002	239.917	42,00	71.975	45.889.530	5.712	30,00%	VIS
193	01-2003	239.917	42,05	71.975	46.129.447	5.706	30,00%	VIS
194	01-2004	239.917	43,10	71.975	46.369.364	5.567	30,00%	VIS
195	01-2005	239.917	43,05	71.975	46.609.281	5.573	30,00%	VIS
196	01-2006	239.917	42,10	71.975	46.849.198	5.699	30,00%	VIS
197	01-2007	239.917	42,05	71.975	47.089.115	5.706	30,00%	VIS
198	01-2008	239.917	42,00	71.975	47.329.032	5.712	30,00%	VIS
199	01-2009	239.917	43,05	71.975	47.568.949	5.573	30,00%	VIS
200	01-2010	239.917	43,10	71.975	47.808.866	5.567	30,00%	VIS
201	02-101	246.184	42,00	73.855	48.055.050	5.862	30,00%	VIS
202	02-102	246.184	42,00	73.855	48.301.234	5.862	30,00%	VIS
203	02-103	246.184	42,00	73.855	48.547.418	5.862	30,00%	VIS

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2190 de 2004, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, Artículo 135, literal c)

1. Fecha elaboración: 2023-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Colas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda: Conjunto Cerrado Moratti - Propiedad Horizontal			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganjo sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	246.184	43,85	6.801	150,00	N/A	2027	$ 1.041.209
Valor mínimo	194.649	36,15	5.152	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0			VIS: 1.080	VIS RESTANTE: 0		NO VIP/S: 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Un Constructor no tiene más NO VIS?	SI

Totales	1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
204	02-104	246.184	42,00	73.855	48.793.602	5.862	30,00%	VIS
205	02-105	246.184	43,05	73.855	49.039.786	5.719	30,00%	VIS
206	02-106	246.184	37,25	73.855	49.285.970	6.609	30,00%	VIS
207	02-107	246.184	36,20	73.855	49.532.154	6.801	30,00%	VIS
208	02-108	246.184	36,25	73.855	49.778.338	6.791	30,00%	VIS
209	02-109	246.184	36,25	73.855	50.024.522	6.791	30,00%	VIS
210	02-110	246.184	36,20	73.855	50.270.706	6.801	30,00%	VIS
211	02-111	246.184	37,25	73.855	50.516.890	6.609	30,00%	VIS
212	02-112	246.184	43,05	73.855	50.763.074	5.719	30,00%	VIS
213	02-201	246.184	42,00	73.855	51.009.258	5.862	30,00%	VIS
214	02-202	246.184	42,00	73.855	51.255.442	5.862	30,00%	VIS
215	02-203	246.184	42,00	73.855	51.501.626	5.862	30,00%	VIS
216	02-204	246.184	42,00	73.855	51.747.810	5.862	30,00%	VIS
217	02-205	246.184	43,10	73.855	51.993.994	5.712	30,00%	VIS
218	02-206	246.184	43,05	73.855	52.240.178	5.719	30,00%	VIS
219	02-207	246.184	42,00	73.855	52.486.362	5.862	30,00%	VIS
220	02-208	246.184	42,05	73.855	52.732.546	5.855	30,00%	VIS
221	02-209	246.184	42,05	73.855	52.978.730	5.855	30,00%	VIS
222	02-210	246.184	42,00	73.855	53.224.914	5.862	30,00%	VIS
223	02-211	246.184	43,05	73.855	53.471.098	5.719	30,00%	VIS
224	02-212	246.184	43,10	73.855	53.717.282	5.712	30,00%	VIS
225	02-301	246.184	42,00	73.855	53.963.466	5.862	30,00%	VIS
226	02-302	246.184	42,00	73.855	54.209.650	5.862	30,00%	VIS
227	02-303	246.184	42,00	73.855	54.455.834	5.862	30,00%	VIS
228	02-304	246.184	42,00	73.855	54.702.018	5.862	30,00%	VIS
229	02-305	246.184	43,10	73.855	54.948.202	5.712	30,00%	VIS
230	02-306	246.184	43,05	73.855	55.194.386	5.719	30,00%	VIS
231	02-307	246.184	42,00	73.855	55.440.570	5.862	30,00%	VIS
232	02-308	246.184	42,05	73.855	55.686.754	5.855	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 478BEDFE-6E84-40BC-9AD6-6BE1D920F402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 05/10/2024 | CÓDIGO PM05-FO121 | VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literales a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 180, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-abr-07	Constructora Las Gallas S.A.S.	Conjunto Gerardo Morelli - Propiedad Horizontal

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	246.184	43,85	6.801	150,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	38,15	6.162	119,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	COP 0		VIS 1.080		VIS NO VIS 0		NO VIP/VIS 0

9. Observación:	10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Un Condominio se agrupa como NO VIS?	SI
Totales	1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082		30,00%	

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
233	02-309	246.184	42,05	73.855	55.932.938	5.855	30,00%	VIS
234	02-310	246.184	42,00	73.855	56.179.122	5.862	30,00%	VIS
235	02-311	246.184	43,05	73.855	56.425.306	5.719	30,00%	VIS
236	02-312	246.184	43,10	73.855	56.671.490	5.712	30,00%	VIS
237	02-401	246.184	42,00	73.855	56.917.674	5.862	30,00%	VIS
238	02-402	246.184	42,00	73.855	57.163.858	5.862	30,00%	VIS
239	02-403	246.184	42,00	73.855	57.410.042	5.862	30,00%	VIS
240	02-404	246.184	42,00	73.855	57.656.226	5.862	30,00%	VIS
241	02-405	246.184	43,10	73.855	57.902.410	5.712	30,00%	VIS
242	02-406	246.184	43,05	73.855	58.148.594	5.719	30,00%	VIS
243	02-407	246.184	42,00	73.855	58.394.778	5.862	30,00%	VIS
244	02-408	246.184	42,05	73.855	58.640.962	5.855	30,00%	VIS
245	02-409	246.184	42,05	73.855	58.887.148	5.855	30,00%	VIS
246	02-410	246.184	42,00	73.855	59.133.330	5.862	30,00%	VIS
247	02-411	246.184	43,05	73.855	59.379.514	5.719	30,00%	VIS
248	02-412	246.184	43,10	73.855	59.625.698	5.712	30,00%	VIS
249	02-501	246.184	42,00	73.855	59.871.882	5.862	30,00%	VIS
250	02-502	246.184	42,00	73.855	60.118.066	5.862	30,00%	VIS
251	02-503	246.184	42,00	73.855	60.364.250	5.862	30,00%	VIS
252	02-504	246.184	42,00	73.855	60.610.434	5.862	30,00%	VIS
253	02-505	246.184	43,10	73.855	60.856.618	5.712	30,00%	VIS
254	02-506	246.184	43,05	73.855	61.102.802	5.719	30,00%	VIS
255	02-507	246.184	42,00	73.855	61.348.986	5.862	30,00%	VIS
256	02-508	246.184	42,05	73.855	61.595.170	5.855	30,00%	VIS
257	02-509	246.184	42,05	73.855	61.841.354	5.855	30,00%	VIS
258	02-510	246.184	42,00	73.855	62.087.538	5.862	30,00%	VIS
259	02-511	246.184	43,05	73.855	62.333.722	5.719	30,00%	VIS
260	02-512	246.184	43,10	73.855	62.579.906	5.712	30,00%	VIS
261	02-601	246.184	42,00	73.855	62.826.090	5.862	30,00%	VIS

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP-

Decreto 2190 de 2004, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 100, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda Conjunto Cerrado Morati - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,65	6.931	150,60	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	184.649	30,15	5.152	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS NO VIS 0		NO VIPAS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Un Construcción se ajusta como NO VIS?	SI
Totales	1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082		30,00%	

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
282	02-602	246.184	42,00	73.855	63.072.274	5.862	30,00%	VIS
283	02-603	246.184	42,00	73.855	63.318.458	5.862	30,00%	VIS
284	02-604	246.184	42,00	73.855	63.564.642	5.862	30,00%	VIS
285	02-605	246.184	43,10	73.855	63.810.826	5.712	30,00%	VIS
286	02-606	246.184	43,05	73.855	64.057.010	5.719	30,00%	VIS
287	02-607	246.184	42,00	73.855	64.303.194	5.862	30,00%	VIS
288	02-608	246.184	42,05	73.855	64.549.378	5.855	30,00%	VIS
289	02-609	246.184	42,05	73.855	64.795.562	5.855	30,00%	VIS
270	02-610	246.184	42,00	73.855	65.041.746	5.862	30,00%	VIS
271	02-611	246.184	43,05	73.855	65.287.930	5.719	30,00%	VIS
272	02-612	246.184	43,10	73.855	65.534.114	5.712	30,00%	VIS
273	02-701	246.184	42,00	73.855	65.780.298	5.862	30,00%	VIS
274	02-702	246.184	42,00	73.855	66.026.482	5.862	30,00%	VIS
275	02-703	246.184	42,00	73.855	66.272.666	5.862	30,00%	VIS
276	02-704	246.184	42,00	73.855	66.518.850	5.862	30,00%	VIS
277	02-705	246.184	43,10	73.855	66.765.034	5.712	30,00%	VIS
278	02-706	246.184	43,05	73.855	67.011.218	5.719	30,00%	VIS
279	02-707	246.184	42,00	73.855	67.257.402	5.862	30,00%	VIS
280	02-708	246.184	42,05	73.855	67.503.586	5.855	30,00%	VIS
281	02-709	246.184	42,05	73.855	67.749.770	5.855	30,00%	VIS
282	02-710	246.184	42,00	73.855	67.995.954	5.862	30,00%	VIS
283	02-711	246.184	43,05	73.855	68.242.138	5.719	30,00%	VIS
284	02-712	246.184	43,10	73.855	68.488.322	5.712	30,00%	VIS
285	02-801	246.184	42,00	73.855	68.734.506	5.862	30,00%	VIS
286	02-802	246.184	42,00	73.855	68.980.690	5.862	30,00%	VIS
287	02-803	246.184	42,00	73.855	69.226.874	5.862	30,00%	VIS
288	02-804	246.184	42,00	73.855	69.473.058	5.862	30,00%	VIS
289	02-805	246.184	43,10	73.855	69.719.242	5.712	30,00%	VIS
290	02-806	246.184	43,05	73.855	69.965.426	5.719	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 47B9EDFE-9EB4-40BC-9AD6-5BE1D920F402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 09/11/2020 | CODIGO PM05-FO121 | VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COPS

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c), y Decreto 19 de 2012, artículo 345, inciso 1)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2020-nov-07	Constructora Las Gallas S.A.S.	Conjunto Cerrado Morati - Propiedad Horizontal

4. Dates 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	246.184	43,05	6.801	163,00	N/A	2027	$ 1.641.260
Valor mínimo	194.848	36,15	5.162	115,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 1.080		VIS RENUNB: 0		ADJ UNPAR: 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN	◎	Indique: ¿Un Construcción se reporte como VIS VIP? SI

Totales	1080	$ 252.443.807	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
291	02-807	246.184	42,00	73.855	70.211.610	5.862	30,00%	VIS
292	02-808	246.184	42,05	73.855	70.457.794	5.855	30,00%	VIS
293	02-809	246.184	42,05	73.855	70.703.978	5.855	30,00%	VIS
294	02-810	246.184	42,00	73.855	70.950.162	5.862	30,00%	VIS
295	02-811	246.184	43,05	73.855	71.196.346	5.719	30,00%	VIS
296	02-812	246.184	43,10	73.855	71.442.530	5.712	30,00%	VIS
297	02-901	246.184	42,00	73.855	71.688.714	5.862	30,00%	VIS
298	02-902	246.184	42,00	73.855	71.934.898	5.862	30,00%	VIS
299	02-903	246.184	42,00	73.855	72.181.082	5.862	30,00%	VIS
300	02-904	246.184	42,00	73.855	72.427.266	5.862	30,00%	VIS
301	02-905	246.184	43,10	73.855	72.673.450	5.712	30,00%	VIS
302	02-906	246.184	43,05	73.855	72.919.634	5.719	30,00%	VIS
303	02-907	246.184	42,00	73.855	73.165.818	5.862	30,00%	VIS
304	02-908	246.184	42,05	73.855	73.412.002	5.855	30,00%	VIS
305	02-909	246.184	42,05	73.855	73.658.186	5.855	30,00%	VIS
306	02-910	246.184	42,00	73.855	73.904.370	5.862	30,00%	VIS
307	02-911	246.184	43,05	73.855	74.150.554	5.719	30,00%	VIS
308	02-912	246.184	43,10	73.855	74.396.738	5.712	30,00%	VIS
309	02-1001	246.184	42,00	73.855	74.642.922	5.862	30,00%	VIS
310	02-1002	246.184	42,00	73.855	74.889.106	5.862	30,00%	VIS
311	02-1003	246.184	42,00	73.855	75.135.290	5.862	30,00%	VIS
312	02-1004	246.184	42,00	73.855	75.381.474	5.862	30,00%	VIS
313	02-1005	246.184	43,10	73.855	75.627.658	5.712	30,00%	VIS
314	02-1006	246.184	43,05	73.855	75.873.842	5.719	30,00%	VIS
315	02-1007	246.184	42,00	73.855	76.120.026	5.862	30,00%	VIS
316	02-1008	246.184	42,05	73.855	76.366.210	5.855	30,00%	VIS
317	02-1009	246.184	42,05	73.855	76.612.394	5.855	30,00%	VIS
318	02-1010	246.184	42,00	73.855	76.858.578	5.862	30,00%	VIS
319	02-1011	246.184	43,05	73.855	77.104.762	5.719	30,00%	VIS

Docusign

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2150 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c), y Decreto 19 de 2012, artículo 189, literal d)

1. Fecha elaboración 2025-abr-02	2. Solicitante Constructora Los Gallos S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda Conjunto Cerrado Mirarti - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,10	5.801	150,80	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	36,10	5.152	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS NO VIS 0		NO VIS/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Los Construcción se aprobo como NO VIS?	SI

Totales	1080	$ 252.443.897	45.656,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
320	02-1012	246.184	43,10	73.855	77.350.946	5.712	30,00%	VIS
321	02-1101	246.184	42,00	73.855	77.597.130	5.862	30,00%	VIS
322	02-1102	246.184	42,00	73.855	77.843.314	5.862	30,00%	VIS
323	02-1103	246.184	42,00	73.855	78.089.498	5.862	30,00%	VIS
324	02-1104	246.184	42,00	73.855	78.335.682	5.862	30,00%	VIS
325	02-1105	246.184	43,10	73.855	78.581.866	5.712	30,00%	VIS
326	02-1106	246.184	43,05	73.855	78.828.050	5.719	30,00%	VIS
327	02-1107	246.184	42,00	73.855	79.074.234	5.862	30,00%	VIS
328	02-1108	246.184	42,05	73.855	79.320.418	5.855	30,00%	VIS
329	02-1109	246.184	42,05	73.855	79.566.602	5.855	30,00%	VIS
330	02-1110	246.184	42,00	73.855	79.812.786	5.862	30,00%	VIS
331	02-1111	246.184	43,05	73.855	80.059.970	5.719	30,00%	VIS
332	02-1112	246.184	43,10	73.855	80.305.154	5.712	30,00%	VIS
333	02-1201	246.184	42,00	73.855	80.551.338	5.862	30,00%	VIS
334	02-1202	246.184	42,00	73.855	80.797.522	5.862	30,00%	VIS
335	02-1203	246.184	42,00	73.855	81.043.706	5.862	30,00%	VIS
336	02-1204	246.184	42,00	73.855	81.289.890	5.862	30,00%	VIS
337	02-1205	246.184	43,10	73.855	81.536.074	5.712	30,00%	VIS
338	02-1206	246.184	43,05	73.855	81.782.258	5.719	30,00%	VIS
339	02-1207	246.184	42,00	73.855	82.028.442	5.862	30,00%	VIS
340	02-1208	246.184	42,05	73.855	82.274.626	5.855	30,00%	VIS
341	02-1209	246.184	42,05	73.855	82.520.810	5.855	30,00%	VIS
342	02-1210	246.184	42,00	73.855	82.766.994	5.862	30,00%	VIS
343	02-1211	246.184	43,05	73.855	83.013.178	5.719	30,00%	VIS
344	02-1212	246.184	43,10	73.855	83.259.362	5.712	30,00%	VIS
345	02-1301	246.184	42,00	73.855	83.505.546	5.862	30,00%	VIS
346	02-1302	246.184	42,00	73.855	83.751.730	5.862	30,00%	VIS
347	02-1303	246.184	42,00	73.855	83.997.914	5.862	30,00%	VIS
348	02-1304	246.184	42,00	73.855	84.244.098	5.862	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 47695DFE-5EB4-40BC-9AD6-5BE7D92DF402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 08/10/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 12 de 2012, artículo 155, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-abr-07	Constructora Las Gallas S.A.S.	Conjunto Cerrado Manati - Propiedad Horizontal

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	246.184	43,65	6.861	150,00	N/A	2027	$ 1.841.208
Valor mínimo	194.649	36,15	5.152	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.089		VIS NO VIS 0		NO VIS/VIS 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		Indique si: ¿Un Construcción es apoyo como NO VIS? SI

Totales	1080	$ 252.443.507	45.655,65 m²	$ 75.733.052			30,00%	
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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
349	02-1305	246.184	43,10	73.855	84.490.282	5.712	30,00%	VIS
350	02-1306	246.184	43,05	73.855	84.736.466	5.719	30,00%	VIS
351	02-1307	246.184	42,00	73.855	84.982.650	5.862	30,00%	VIS
352	02-1308	246.184	42,05	73.855	85.228.834	5.855	30,00%	VIS
353	02-1309	246.184	42,05	73.855	85.475.018	5.855	30,00%	VIS
354	02-1310	246.184	42,00	73.855	85.721.202	5.862	30,00%	VIS
355	02-1311	246.184	43,05	73.855	85.967.386	5.719	30,00%	VIS
356	02-1312	246.184	43,10	73.855	86.213.570	5.712	30,00%	VIS
357	02-1401	246.184	42,00	73.855	86.459.754	5.862	30,00%	VIS
358	02-1402	246.184	42,00	73.855	86.705.938	5.862	30,00%	VIS
359	02-1403	246.184	42,00	73.855	86.952.122	5.862	30,00%	VIS
360	02-1404	246.184	42,00	73.855	87.198.306	5.862	30,00%	VIS
361	02-1405	246.184	43,10	73.855	87.444.490	5.712	30,00%	VIS
362	02-1406	246.184	43,05	73.855	87.690.674	5.719	30,00%	VIS
363	02-1407	246.184	42,00	73.855	87.936.858	5.862	30,00%	VIS
364	02-1408	246.184	42,05	73.855	88.183.042	5.855	30,00%	VIS
365	02-1409	246.184	42,05	73.855	88.429.226	5.855	30,00%	VIS
366	02-1410	246.184	42,00	73.855	88.675.410	5.862	30,00%	VIS
367	02-1411	246.184	43,05	73.855	88.921.594	5.719	30,00%	VIS
368	02-1412	246.184	43,10	73.855	89.167.778	5.712	30,00%	VIS
369	02-1501	246.184	42,00	73.855	89.413.962	5.862	30,00%	VIS
370	02-1502	246.184	42,00	73.855	89.660.146	5.862	30,00%	VIS
371	02-1503	246.184	42,00	73.855	89.906.330	5.862	30,00%	VIS
372	02-1504	246.184	42,00	73.855	90.152.514	5.862	30,00%	VIS
373	02-1505	246.184	43,10	73.855	90.398.698	5.712	30,00%	VIS
374	02-1506	246.184	43,05	73.855	90.644.882	5.719	30,00%	VIS
375	02-1507	246.184	42,00	73.855	90.891.066	5.862	30,00%	VIS
376	02-1508	246.184	42,05	73.855	91.137.250	5.855	30,00%	VIS
377	02-1509	246.184	42,05	73.855	91.383.434	5.855	30,00%	VIS

ANEXO DE VENTAS
(Cifras en miles COP)

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 69, literal c)

1. Fecha elaboración 2023-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda: Conjunto Cerrado Maratú - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,85	6.001	150,00			
Valor mínimo	124.549	36,15	5.162	118,60	N/A	2027	$ 1.041.250
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS RESTRO 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique ¿LA(S) vivienda(s) se aprueba como VIS/ VIP?	SI
Totales	1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082		30,00%	

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
378	02-1510	246.184	42,00	73.855	91.629.618	5.862	30,00%	VIS
379	02-1511	246.184	43,05	73.855	91.875.802	5.719	30,00%	VIS
380	02-1512	246.184	43,10	73.855	92.121.986	5.712	30,00%	VIS
381	02-1601	246.184	42,00	73.855	92.368.170	5.862	30,00%	VIS
382	02-1602	246.184	42,00	73.855	92.614.354	5.862	30,00%	VIS
383	02-1603	246.184	42,00	73.855	92.860.538	5.862	30,00%	VIS
384	02-1604	246.184	42,00	73.855	93.106.722	5.862	30,00%	VIS
385	02-1605	246.184	43,10	73.855	93.352.906	5.712	30,00%	VIS
386	02-1606	246.184	43,05	73.855	93.599.090	5.719	30,00%	VIS
387	02-1607	246.184	42,00	73.855	93.845.274	5.862	30,00%	VIS
388	02-1608	246.184	42,05	73.855	94.091.458	5.855	30,00%	VIS
389	02-1609	246.184	42,05	73.855	94.337.642	5.855	30,00%	VIS
390	02-1610	246.184	42,00	73.855	94.583.826	5.862	30,00%	VIS
391	02-1611	246.184	43,05	73.855	94.830.010	5.719	30,00%	VIS
392	02-1612	246.184	43,10	73.855	95.076.194	5.712	30,00%	VIS
393	02-1701	246.184	42,00	73.855	95.322.378	5.862	30,00%	VIS
394	02-1702	246.184	42,00	73.855	95.568.562	5.862	30,00%	VIS
395	02-1703	246.184	42,00	73.855	95.814.746	5.862	30,00%	VIS
396	02-1704	246.184	42,00	73.855	96.060.930	5.862	30,00%	VIS
397	02-1705	246.184	43,10	73.855	96.307.114	5.712	30,00%	VIS
398	02-1706	246.184	43,05	73.855	96.553.298	5.719	30,00%	VIS
399	02-1707	246.184	42,00	73.855	96.799.482	5.862	30,00%	VIS
400	02-1708	246.184	42,05	73.855	97.045.666	5.855	30,00%	VIS
401	02-1709	246.184	42,05	73.855	97.291.850	5.855	30,00%	VIS
402	02-1710	246.184	42,00	73.855	97.538.034	5.862	30,00%	VIS
403	02-1711	246.184	43,05	73.855	97.784.218	5.719	30,00%	VIS
404	02-1712	246.184	43,10	73.855	98.030.402	5.712	30,00%	VIS
405	02-1801	246.184	42,00	73.855	98.276.586	5.862	30,00%	VIS
406	02-1802	246.184	42,00	73.855	98.522.770	5.862	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 47B8E0FE-5E84-40BC-9A06-B8E7D920F402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARIA 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
-Cifras miles COP-

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal a) y Decreto 19 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-abr-07	Constructora Los Gallos S.A.S.	Conjunto Cerrado Manati - Propiedad Horizontal

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	246.184	43,85	6.861	150,00	N/A	2027	$ 1.641.208
Valor mínimo	194.649	36,15	5.162	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 1.088		VIS NO VIP: 0		NO VIP/VIS: 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		¿Un Esquema de Construcción se ajusta a una VIS? SI

Totales	1088	$ 252.443.607	45.656,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
ÍTEM	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
407	02-1803	246.184	42,00	73.855	98.768.954	5.862	30,00%	VIS
408	02-1804	246.184	42,00	73.855	99.015.138	5.862	30,00%	VIS
409	02-1805	246.184	43,10	73.855	99.261.322	5.712	30,00%	VIS
410	02-1806	246.184	43,05	73.855	99.507.506	5.719	30,00%	VIS
411	02-1807	246.184	42,00	73.855	99.753.690	5.862	30,00%	VIS
412	02-1808	246.184	42,05	73.855	99.999.874	5.855	30,00%	VIS
413	02-1809	246.184	42,05	73.855	100.246.058	5.855	30,00%	VIS
414	02-1810	246.184	42,00	73.855	100.492.242	5.862	30,00%	VIS
415	02-1811	246.184	43,05	73.855	100.738.426	5.719	30,00%	VIS
416	02-1812	246.184	43,10	73.855	100.984.610	5.712	30,00%	VIS
417	02-1901	246.184	42,00	73.855	101.230.794	5.862	30,00%	VIS
418	02-1902	246.184	42,00	73.855	101.476.978	5.862	30,00%	VIS
419	02-1903	246.184	42,00	73.855	101.723.162	5.862	30,00%	VIS
420	02-1904	246.184	42,00	73.855	101.969.346	5.862	30,00%	VIS
421	02-1905	246.184	43,10	73.855	102.215.530	5.712	30,00%	VIS
422	02-1906	246.184	43,05	73.855	102.461.714	5.719	30,00%	VIS
423	02-1907	246.184	42,00	73.855	102.707.898	5.862	30,00%	VIS
424	02-1908	246.184	42,05	73.855	102.954.082	5.855	30,00%	VIS
425	02-1909	246.184	42,05	73.855	103.200.266	5.855	30,00%	VIS
426	02-1910	246.184	42,00	73.855	103.446.450	5.862	30,00%	VIS
427	02-1911	246.184	43,05	73.855	103.692.634	5.719	30,00%	VIS
428	02-1912	246.184	43,10	73.855	103.938.818	5.712	30,00%	VIS
429	02-2001	246.184	42,00	73.855	104.185.002	5.862	30,00%	VIS
430	02-2002	246.184	42,00	73.855	104.431.186	5.862	30,00%	VIS
431	02-2003	246.184	42,00	73.855	104.677.370	5.862	30,00%	VIS
432	02-2004	246.184	42,00	73.855	104.923.554	5.862	30,00%	VIS
433	02-2005	246.184	43,10	73.855	105.169.738	5.712	30,00%	VIS
434	02-2006	246.184	43,05	73.855	105.415.922	5.719	30,00%	VIS
435	02-2007	246.184	42,00	73.855	105.662.106	5.862	30,00%	VIS

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2583 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 65, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3.Nombre del proyecto de Vivienda
2025-03-07	Constructora Las Gallas S.A.S.	Conjunto Conrado Morelli - Propiedad Horizontal

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año el que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	246.184	43,85	6.861	193,03	N/A	2027	$ 1.641.260
Valor mínimo	194.649	36,15	5.162	118,69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS 0		VIS 1.080	VIS NO VIS 0			NO VIPAS 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		Indicar si la Gama Inmobiliaria se ajusta como NO VIS? SI

Totales	1080	$ 252.443.687	45.655,65 m²	$ 75.733.882			30,00%	

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
436	02-2008	246.184	42,05	73.855	105.908.290	5.855	30,00%	VIS
437	02-2009	246.184	42,05	73.855	106.154.474	5.855	30,00%	VIS
438	02-2010	246.184	42,00	73.855	106.400.658	5.862	30,00%	VIS
439	02-2011	246.184	43,05	73.855	106.646.842	5.719	30,00%	VIS
440	02-2012	246.184	43,10	73.855	106.893.026	5.712	30,00%	VIS
441	03-101	229.750	36,45	68.925	107.122.776	6.303	30,00%	VIS
442	03-102	229.750	36,45	68.925	107.352.526	6.303	30,00%	VIS
443	03-103	229.750	36,45	68.925	107.582.276	6.303	30,00%	VIS
444	03-104	229.750	36,45	68.925	107.812.026	6.303	30,00%	VIS
445	03-105	229.750	36,55	68.925	108.041.776	6.286	30,00%	VIS
446	03-106	229.750	37,65	68.925	108.271.526	6.102	30,00%	VIS
447	03-107	229.750	43,05	68.925	108.501.276	5.337	30,00%	VIS
448	03-108	229.750	42,00	68.925	108.731.026	5.470	30,00%	VIS
449	03-109	229.750	42,00	68.925	108.960.776	5.470	30,00%	VIS
450	03-110	229.750	42,10	68.925	109.190.526	5.457	30,00%	VIS
451	03-111	229.750	42,05	68.925	109.420.276	5.464	30,00%	VIS
452	03-112	229.750	42,00	68.925	109.650.026	5.470	30,00%	VIS
453	03-113	229.750	42,95	68.925	109.879.776	5.349	30,00%	VIS
454	03-114	229.750	37,55	68.925	110.109.526	6.119	30,00%	VIS
455	03-201	229.750	42,00	68.925	110.339.276	5.470	30,00%	VIS
456	03-202	229.750	42,00	68.925	110.569.026	5.470	30,00%	VIS
457	03-203	229.750	42,00	68.925	110.798.776	5.470	30,00%	VIS
458	03-204	229.750	42,00	68.925	111.028.526	5.470	30,00%	VIS
459	03-205	229.750	42,05	68.925	111.258.276	5.464	30,00%	VIS
460	03-206	229.750	43,15	68.925	111.488.026	5.324	30,00%	VIS
461	03-207	229.750	43,05	68.925	111.717.776	5.337	30,00%	VIS
462	03-208	229.750	42,00	68.925	111.947.526	5.470	30,00%	VIS
463	03-209	229.750	42,00	68.925	112.177.276	5.470	30,00%	VIS
464	03-210	229.750	42,10	68.925	112.407.026	5.457	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 4769E0FE-5EB4-40BC-9AD6-5BE1D8208402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
CODIGO PM00-FC121
VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, Vivienda y Artículo 7, literal c); Decreto 75 de 2013, artículo 126, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-Abr-07	Constructora Las Galias S.A.S.	Conjunto Cerrado Mirarti - Propiedad Horizontal

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	246.184	43,85	6.861	180,00	N/A	2027	$ 1.641.203
Valor mínimo	194.649	39,15	5.162	118,66			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 1.000		VIS RESTO: 0		NO VIP/VIS: 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		Indique ¿Un/Constructor se apoyó como NO VIS? SI

Totales	1000	$ 202.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
ÍTEM	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
465	03-211	229.750	42,05	68.925	112.636.776	5.464	30,00%	VIS
469	03-212	229.750	42,00	68.925	112.866.526	5.470	30,00%	VIS
467	03-213	229.750	42,95	68.925	113.096.276	5.349	30,00%	VIS
468	03-214	229.750	43,00	68.925	113.326.026	5.343	30,00%	VIS
469	03-301	229.750	42,00	68.925	113.555.776	5.470	30,00%	VIS
470	03-302	229.750	42,00	68.925	113.785.526	5.470	30,00%	VIS
471	03-303	229.750	42,00	68.925	114.015.276	5.470	30,00%	VIS
472	03-304	229.750	42,00	68.925	114.245.026	5.470	30,00%	VIS
473	03-305	229.750	42,05	68.925	114.474.776	5.464	30,00%	VIS
474	03-306	229.750	43,15	68.925	114.704.526	5.324	30,00%	VIS
475	03-307	229.750	43,05	68.925	114.934.276	5.337	30,00%	VIS
476	03-308	229.750	42,00	68.925	115.164.026	5.470	30,00%	VIS
477	03-309	229.750	42,00	68.925	115.393.776	5.470	30,00%	VIS
478	03-310	229.750	42,10	68.925	115.623.526	5.457	30,00%	VIS
479	03-311	229.750	42,05	68.925	115.853.276	5.464	30,00%	VIS
480	03-312	229.750	42,00	68.925	116.083.026	5.470	30,00%	VIS
481	03-313	229.750	42,95	68.925	116.312.776	5.349	30,00%	VIS
482	03-314	229.750	43,00	68.925	116.542.526	5.343	30,00%	VIS
483	03-401	229.750	42,00	68.925	116.772.276	5.470	30,00%	VIS
484	03-402	229.750	42,00	68.925	117.002.026	5.470	30,00%	VIS
485	03-403	229.750	42,00	68.925	117.231.776	5.470	30,00%	VIS
486	03-404	229.750	42,00	68.925	117.461.526	5.470	30,00%	VIS
487	03-405	229.750	42,05	68.925	117.691.276	5.464	30,00%	VIS
488	03-406	229.750	43,15	68.925	117.921.026	5.324	30,00%	VIS
489	03-407	229.750	43,05	68.925	118.150.776	5.337	30,00%	VIS
490	03-408	229.750	42,00	68.925	118.380.526	5.470	30,00%	VIS
491	03-409	229.750	42,00	68.925	118.610.276	5.470	30,00%	VIS
492	03-410	229.750	42,10	68.925	118.840.026	5.457	30,00%	VIS
493	03-411	229.750	42,05	68.925	119.069.776	5.464	30,00%	VIS

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3. Nombre del proyecto de Vivienda
2025-abr-07	Constructora Las Gallas S.A.S.	Conjunto Cerrado Mirarti - Propiedad Horizontal

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	246.184	43,85	6.861	150,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	36,15	5.162	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS NO VIP 0		NO VIP/VIS 0

9. Observación:	10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN								Validación ¿Un Constructor debe ser agregado como NO VIS?	SI
Totales	1080	$ 252.443.807	45.655,65 m²	$ 75.733.082				30,00%	
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	
494	03-412	229.750	42,00	68.925	119.299.526	5.470	30,00%	VIS	
495	03-413	229.750	42,95	68.925	119.529.276	5.349	30,00%	VIS	
496	03-414	229.750	43,00	68.925	119.759.026	5.343	30,00%	VIS	
497	03-501	229.750	42,00	68.925	119.988.776	5.470	30,00%	VIS	
498	03-502	229.750	42,00	68.925	120.218.526	5.470	30,00%	VIS	
499	03-503	229.750	42,00	68.925	120.448.276	5.470	30,00%	VIS	
500	03-504	229.750	42,00	68.925	120.678.026	5.470	30,00%	VIS	
501	03-505	229.750	42,05	68.925	120.907.776	5.464	30,00%	VIS	
502	03-506	229.750	43,15	68.925	121.137.526	5.324	30,00%	VIS	
503	03-507	229.750	43,05	68.925	121.367.276	5.337	30,00%	VIS	
504	03-508	229.750	42,00	68.925	121.597.026	5.470	30,00%	VIS	
505	03-509	229.750	42,00	68.925	121.826.776	5.470	30,00%	VIS	
506	03-510	229.750	42,10	68.925	122.056.526	5.457	30,00%	VIS	
507	03-511	229.750	42,05	68.925	122.286.276	5.464	30,00%	VIS	
508	03-512	229.750	42,00	68.925	122.516.026	5.470	30,00%	VIS	
509	03-513	229.750	42,95	68.925	122.745.776	5.349	30,00%	VIS	
510	03-514	229.750	43,00	68.925	122.975.526	5.343	30,00%	VIS	
511	03-601	229.750	42,00	68.925	123.205.276	5.470	30,00%	VIS	
512	03-602	229.750	42,00	68.925	123.435.026	5.470	30,00%	VIS	
513	03-603	229.750	42,00	68.925	123.664.776	5.470	30,00%	VIS	
514	03-604	229.750	42,00	68.925	123.894.526	5.470	30,00%	VIS	
515	03-605	229.750	42,05	68.925	124.124.276	5.464	30,00%	VIS	
516	03-606	229.750	43,15	68.925	124.354.026	5.324	30,00%	VIS	
517	03-607	229.750	43,05	68.925	124.583.776	5.337	30,00%	VIS	
518	03-608	229.750	42,00	68.925	124.813.526	5.470	30,00%	VIS	
519	03-609	229.750	42,00	68.925	125.043.276	5.470	30,00%	VIS	
520	03-610	229.750	42,10	68.925	125.273.026	5.457	30,00%	VIS	
521	03-611	229.750	42,05	68.925	125.502.776	5.464	30,00%	VIS	
522	03-612	229.750	42,00	68.925	125.732.526	5.470	30,00%	VIS	

Docusign Envelope ID: 479EDFE-5EB4-4D8C-9AD6-8BE7D92DF4D2

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 30/11/2020

CODIGO PM05-FO121

VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literales y, Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 180, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2023-abr-07	Constructora Las Galias S.A.S.	Conjunto Cerrado Moritti - Propiedad Horizontal

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	349.184	43,85	6.861	150,80	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	184.649	36,15	5.162	116,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS NO VIS 0		NO VIS 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN		Indique si la Construcción se ajusta como NO VIS?	SI

Totales	1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
523	03-613	229.750	42,95	68.925	125.962.276	5.349	30,00%	VIS
524	03-614	229.750	43,00	68.925	126.192.026	5.343	30,00%	VIS
525	03-701	229.750	42,00	68.925	126.421.776	5.470	30,00%	VIS
526	03-702	229.750	42,00	68.925	126.651.526	5.470	30,00%	VIS
527	03-703	229.750	42,00	68.925	126.881.276	5.470	30,00%	VIS
528	03-704	229.750	42,00	68.925	127.111.026	5.470	30,00%	VIS
529	03-705	229.750	42,05	68.925	127.340.776	5.464	30,00%	VIS
530	03-706	229.750	43,15	68.925	127.570.526	5.324	30,00%	VIS
531	03-707	229.750	43,05	68.925	127.800.276	5.337	30,00%	VIS
532	03-708	229.750	42,00	68.925	128.030.026	5.470	30,00%	VIS
533	03-709	229.750	42,00	68.925	128.259.776	5.470	30,00%	VIS
534	03-710	229.750	42,10	68.925	128.489.526	5.457	30,00%	VIS
535	03-711	229.750	42,05	68.925	128.719.276	5.464	30,00%	VIS
536	03-712	229.750	42,00	68.925	128.949.026	5.470	30,00%	VIS
537	03-713	229.750	42,95	68.925	129.178.776	5.349	30,00%	VIS
538	03-714	229.750	43,00	68.925	129.408.526	5.343	30,00%	VIS
539	03-801	229.750	42,00	68.925	129.638.276	5.470	30,00%	VIS
540	03-802	229.750	42,00	68.925	129.868.026	5.470	30,00%	VIS
541	03-803	229.750	42,00	68.925	130.097.776	5.470	30,00%	VIS
542	03-804	229.750	42,00	68.925	130.327.526	5.470	30,00%	VIS
543	03-805	229.750	42,05	68.925	130.557.276	5.464	30,00%	VIS
544	03-806	229.750	43,15	68.925	130.787.026	5.324	30,00%	VIS
545	03-807	229.750	43,05	68.925	131.016.776	5.337	30,00%	VIS
546	03-808	229.750	42,00	68.925	131.246.526	5.470	30,00%	VIS
547	03-809	229.750	42,00	68.925	131.476.276	5.470	30,00%	VIS
548	03-810	229.750	42,10	68.925	131.706.026	5.457	30,00%	VIS
549	03-811	229.750	42,05	68.925	131.935.776	5.464	30,00%	VIS
550	03-812	229.750	42,00	68.925	132.165.526	5.470	30,00%	VIS
551	03-813	229.750	42,95	68.925	132.395.276	5.349	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 4769EDFE-5EB4-40BC-9AD6-58E1D920F402

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literales c y Artículo 7, literal b) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración: 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda: Conjunto Cerrado Moretti - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,85	6.881	150,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	36,15	5.182	115,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 1.080		VIS NO VIS: 0		NO VIS: 0
9. Observación:							
						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACION						Validación: ¿La Construcción se ejecuta antes del 2027	SI

Totales	1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
ÍTEM	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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
552	03-814	229.750	43,00	68.925	132.625.026	5.343	30,00%	VIS
553	03-901	229.750	42,00	68.925	132.854.776	5.470	30,00%	VIS
554	03-902	229.750	42,00	68.925	133.084.526	5.470	30,00%	VIS
555	03-903	229.750	42,00	68.925	133.314.276	5.470	30,00%	VIS
556	03-904	229.750	42,00	68.925	133.544.026	5.470	30,00%	VIS
557	03-905	229.750	42,05	68.925	133.773.776	5.464	30,00%	VIS
558	03-906	229.750	43,15	68.925	134.003.526	5.324	30,00%	VIS
559	03-907	229.750	43,05	68.925	134.233.276	5.337	30,00%	VIS
560	03-908	229.750	42,00	68.925	134.463.026	5.470	30,00%	VIS
561	03-909	229.750	42,00	68.925	134.692.776	5.470	30,00%	VIS
562	03-910	229.750	42,10	68.925	134.922.526	5.457	30,00%	VIS
563	03-911	229.750	42,05	68.925	135.152.276	5.464	30,00%	VIS
564	03-912	229.750	42,00	68.925	135.382.026	5.470	30,00%	VIS
565	03-913	229.750	42,95	68.925	135.611.776	5.349	30,00%	VIS
566	03-914	229.750	43,00	68.925	135.841.526	5.343	30,00%	VIS
567	03-1001	229.750	42,00	68.925	136.071.276	5.470	30,00%	VIS
568	03-1002	229.750	42,00	68.925	136.301.026	5.470	30,00%	VIS
569	03-1003	229.750	42,00	68.925	136.530.776	5.470	30,00%	VIS
570	03-1004	229.750	42,00	68.925	136.760.526	5.470	30,00%	VIS
571	03-1005	229.750	42,05	68.925	136.990.276	5.464	30,00%	VIS
572	03-1006	229.750	43,15	68.925	137.220.026	5.324	30,00%	VIS
573	03-1007	229.750	43,05	68.925	137.449.776	5.337	30,00%	VIS
574	03-1008	229.750	42,00	68.925	137.679.526	5.470	30,00%	VIS
575	03-1009	229.750	42,00	68.925	137.909.276	5.470	30,00%	VIS
576	03-1010	229.750	42,10	68.925	138.139.026	5.457	30,00%	VIS
577	03-1011	229.750	42,05	68.925	138.368.776	5.464	30,00%	VIS
578	03-1012	229.750	42,00	68.925	138.598.526	5.470	30,00%	VIS
579	03-1013	229.750	42,95	68.925	138.828.276	5.349	30,00%	VIS
580	03-1014	229.750	43,00	68.925	139.058.026	5.343	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 47B9EDFE-5EB4-40BC-9AD8-5BE1D92DF402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 08/11/2024 CÓDIGO PM06-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras tales COP$

Decreto 2150 de 2006, Artículo 3, literales a y Artículo 7, literal C) y, Decreto 10 de 2012, Artículo 189, literal b)

1. Fecha elaboración: 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Galias S.A.S.	3 Nombre del proyecto de Vivienda: Conjunto Cerrado Monti - Propiedad Horizontal				
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	246.184	43,85	6.801	150,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	28,15	5.162	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS 0		VIS 1.080		VIS NO PRIORITARIA 0		NO VIS/NS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACION						¿Los Estacionamientos se ajustan como NO VIS?	SI

Totales	1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
581	03-1101	229.750	42,00	68.925	139.287.776	5.470	30,00%	VIS
582	03-1102	229.750	42,00	68.925	139.517.526	5.470	30,00%	VIS
583	03-1103	229.750	42,00	68.925	139.747.276	5.470	30,00%	VIS
584	03-1104	229.750	42,00	68.925	139.977.026	5.470	30,00%	VIS
585	03-1105	229.750	42,05	68.925	140.206.776	5.464	30,00%	VIS
586	03-1106	229.750	43,15	68.925	140.436.526	5.324	30,00%	VIS
587	03-1107	229.750	43,05	68.925	140.666.276	5.337	30,00%	VIS
588	03-1108	229.750	42,00	68.925	140.896.026	5.470	30,00%	VIS
589	03-1109	229.750	42,00	68.925	141.125.776	5.470	30,00%	VIS
590	03-1110	229.750	42,10	68.925	141.355.526	5.457	30,00%	VIS
591	03-1111	229.750	42,05	68.925	141.585.276	5.464	30,00%	VIS
592	03-1112	229.750	42,00	68.925	141.815.026	5.470	30,00%	VIS
593	03-1113	229.750	42,95	68.925	142.044.776	5.349	30,00%	VIS
594	03-1114	229.750	43,00	68.925	142.274.526	5.343	30,00%	VIS
595	03-1201	229.750	42,00	68.925	142.504.276	5.470	30,00%	VIS
596	03-1202	229.750	42,00	68.925	142.734.026	5.470	30,00%	VIS
597	03-1203	229.750	42,00	68.925	142.963.776	5.470	30,00%	VIS
598	03-1204	229.750	42,00	68.925	143.193.526	5.470	30,00%	VIS
599	03-1205	229.750	42,05	68.925	143.423.276	5.464	30,00%	VIS
600	03-1206	229.750	43,15	68.925	143.653.026	5.324	30,00%	VIS
601	03-1207	229.750	43,05	68.925	143.882.776	5.337	30,00%	VIS
602	03-1208	229.750	42,00	68.925	144.112.526	5.470	30,00%	VIS
603	03-1209	229.750	42,00	68.925	144.342.276	5.470	30,00%	VIS
604	03-1210	229.750	42,10	68.925	144.572.026	5.457	30,00%	VIS
605	03-1211	229.750	42,05	68.925	144.801.776	5.464	30,00%	VIS
606	03-1212	229.750	42,00	68.925	145.031.526	5.470	30,00%	VIS
607	03-1213	229.750	42,95	68.925	145.261.276	5.349	30,00%	VIS
608	03-1214	229.750	43,00	68.925	145.491.026	5.343	30,00%	VIS
609	03-1301	229.750	42,00	68.925	145.720.776	5.470	30,00%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA 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
-Cifras miles COP$

Decreto 2190 de 2004, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 105, literal e)

1. Fecha elaboración 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda Conjunto Cerrado Morelli - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,85	6.601	156,66	NIA	2027	$ 1.041.209
Valor mínimo	194.649	35,15	5.192	118,66			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.000	VIS RESTANTE 0			NO VIP/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Los Construcción se ajustan a unas VIS?	SI

Totales	1000	$ 202.443.607	45.655,85 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
610	03-1302	229.750	42,00	68.925	145.950.526	5.470	30,00%	VIS
611	03-1303	229.750	42,00	68.925	146.180.276	5.470	30,00%	VIS
612	03-1304	229.750	42,00	68.925	146.410.026	5.470	30,00%	VIS
613	03-1305	229.750	42,05	68.925	146.639.776	5.464	30,00%	VIS
614	03-1306	229.750	43,15	68.925	146.869.526	5.324	30,00%	VIS
615	03-1307	229.750	43,05	68.925	147.099.276	5.337	30,00%	VIS
616	03-1308	229.750	42,00	68.925	147.329.026	5.470	30,00%	VIS
617	03-1309	229.750	42,00	68.925	147.558.776	5.470	30,00%	VIS
618	03-1310	229.750	42,10	68.925	147.788.526	5.457	30,00%	VIS
619	03-1311	229.750	42,05	68.925	148.018.276	5.464	30,00%	VIS
620	03-1312	229.750	42,00	68.925	148.248.026	5.470	30,00%	VIS
621	03-1313	229.750	42,95	68.925	148.477.776	5.349	30,00%	VIS
622	03-1314	229.750	43,00	68.925	148.707.526	5.343	30,00%	VIS
623	03-1401	229.750	42,00	68.925	148.937.276	5.470	30,00%	VIS
624	03-1402	229.750	42,00	68.925	149.167.026	5.470	30,00%	VIS
625	03-1403	229.750	42,00	68.925	149.396.776	5.470	30,00%	VIS
626	03-1404	229.750	42,00	68.925	149.626.526	5.470	30,00%	VIS
627	03-1405	229.750	42,05	68.925	149.856.276	5.464	30,00%	VIS
628	03-1406	229.750	43,15	68.925	150.086.026	5.324	30,00%	VIS
629	03-1407	229.750	43,05	68.925	150.315.776	5.337	30,00%	VIS
630	03-1408	229.750	42,00	68.925	150.545.526	5.470	30,00%	VIS
631	03-1409	229.750	42,00	68.925	150.775.276	5.470	30,00%	VIS
632	03-1410	229.750	42,10	68.925	151.005.026	5.457	30,00%	VIS
633	03-1411	229.750	42,05	68.925	151.234.776	5.464	30,00%	VIS
634	03-1412	229.750	42,00	68.925	151.464.526	5.470	30,00%	VIS
635	03-1413	229.750	42,95	68.925	151.694.276	5.349	30,00%	VIS
636	03-1414	229.750	43,00	68.925	151.924.026	5.343	30,00%	VIS
637	03-1501	229.750	42,00	68.925	152.153.776	5.470	30,00%	VIS
638	03-1502	229.750	42,00	68.925	152.383.526	5.470	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 47B9EDFE-5EB4-40BC-9AD6-5BE1D9208402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
(Cifras miles COP$

Decreto 2190 de 2004, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal b); Decreto 19 de 2012, artículo 180, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda Conjunto Cerrado Moratti - Propiedad Horizontal			
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	246.194	43,95	6.601	150,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.643	36,15	5.162	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS RESTRIC 0		NO VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						¿Los Construcciones se ajustan a lo establecido en el POT?	SI

Totales	1080	$ 252.443.987	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda segun SMMLV
639	03-1503	229.750	42,00	68.925	152.613.276	5.470	30,00%	VIS
640	03-1504	229.750	42,00	68.925	152.843.026	5.470	30,00%	VIS
641	03-1505	229.750	42,05	68.925	153.072.776	5.464	30,00%	VIS
642	03-1506	229.750	43,15	68.925	153.302.526	5.324	30,00%	VIS
643	03-1507	229.750	43,05	68.925	153.532.276	5.337	30,00%	VIS
644	03-1508	229.750	42,00	68.925	153.762.026	5.470	30,00%	VIS
645	03-1509	229.750	42,00	68.925	153.991.776	5.470	30,00%	VIS
646	03-1510	229.750	42,10	68.925	154.221.526	5.457	30,00%	VIS
647	03-1511	229.750	42,05	68.925	154.451.276	5.464	30,00%	VIS
648	03-1512	229.750	42,00	68.925	154.681.026	5.470	30,00%	VIS
649	03-1513	229.750	42,95	68.925	154.910.776	5.349	30,00%	VIS
650	03-1514	229.750	43,00	68.925	155.140.526	5.343	30,00%	VIS
651	03-1601	229.750	42,00	68.925	155.370.276	5.470	30,00%	VIS
652	03-1602	229.750	42,00	68.925	155.600.026	5.470	30,00%	VIS
653	03-1603	229.750	42,00	68.925	155.829.776	5.470	30,00%	VIS
654	03-1604	229.750	42,00	68.925	156.059.526	5.470	30,00%	VIS
655	03-1605	229.750	42,05	68.925	156.289.276	5.464	30,00%	VIS
656	03-1606	229.750	43,15	68.925	156.519.026	5.324	30,00%	VIS
657	03-1607	229.750	43,05	68.925	156.748.776	5.337	30,00%	VIS
658	03-1608	229.750	42,00	68.925	156.978.526	5.470	30,00%	VIS
659	03-1609	229.750	42,00	68.925	157.208.276	5.470	30,00%	VIS
660	03-1610	229.750	42,10	68.925	157.438.026	5.457	30,00%	VIS
661	03-1611	229.750	42,05	68.925	157.667.776	5.464	30,00%	VIS
662	03-1612	229.750	42,00	68.925	157.897.526	5.470	30,00%	VIS
663	03-1613	229.750	42,95	68.925	158.127.276	5.349	30,00%	VIS
664	03-1614	229.750	43,00	68.925	158.357.026	5.343	30,00%	VIS
665	03-1701	229.750	42,00	68.925	158.586.776	5.470	30,00%	VIS
666	03-1702	229.750	42,00	68.925	158.816.526	5.470	30,00%	VIS
667	03-1703	229.750	42,00	68.925	159.046.276	5.470	30,00%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA (dd/mm/aa) CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$-

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Galias S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda Conjunto Cerrado Moratti - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,85	6.801	150,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	38,15	5.162	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS RESTRING 0		NO VIS/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACION						Indique: ¿Los Construcción se ejecuta como NO VIS?	SI
Totales	1080	$ 252.443.887	45.655,65 m²	$ 75.733.082		30,00%	

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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
668	03-1704	229.750	42,00	68.925	159.276.026	5.470	30,00%	VIS
669	03-1705	229.750	42,05	68.925	159.505.776	5.464	30,00%	VIS
670	03-1706	229.750	43,15	68.925	159.735.526	5.324	30,00%	VIS
671	03-1707	229.750	43,05	68.925	159.965.276	5.337	30,00%	VIS
672	03-1708	229.750	42,00	68.925	160.195.026	5.470	30,00%	VIS
673	03-1709	229.750	42,00	68.925	160.424.776	5.470	30,00%	VIS
674	03-1710	229.750	42,10	68.925	160.654.526	5.457	30,00%	VIS
675	03-1711	229.750	42,05	68.925	160.884.276	5.464	30,00%	VIS
676	03-1712	229.750	42,00	68.925	161.114.026	5.470	30,00%	VIS
677	03-1713	229.750	42,95	68.925	161.343.776	5.349	30,00%	VIS
678	03-1714	229.750	43,00	68.925	161.573.526	5.343	30,00%	VIS
679	03-1801	229.750	42,00	68.925	161.803.276	5.470	30,00%	VIS
680	03-1802	229.750	42,00	68.925	162.033.026	5.470	30,00%	VIS
681	03-1803	229.750	42,00	68.925	162.262.776	5.470	30,00%	VIS
682	03-1804	229.750	42,00	68.925	162.492.526	5.470	30,00%	VIS
683	03-1805	229.750	42,05	68.925	162.722.276	5.464	30,00%	VIS
684	03-1806	229.750	43,15	68.925	162.952.026	5.324	30,00%	VIS
685	03-1807	229.750	43,05	68.925	163.181.776	5.337	30,00%	VIS
686	03-1808	229.750	42,00	68.925	163.411.526	5.470	30,00%	VIS
687	03-1809	229.750	42,00	68.925	163.641.276	5.470	30,00%	VIS
688	03-1810	229.750	42,10	68.925	163.871.026	5.457	30,00%	VIS
689	03-1811	229.750	42,05	68.925	164.100.776	5.464	30,00%	VIS
690	03-1812	229.750	42,00	68.925	164.330.526	5.470	30,00%	VIS
691	03-1813	229.750	42,95	68.925	164.560.276	5.349	30,00%	VIS
692	03-1814	229.750	43,00	68.925	164.790.026	5.343	30,00%	VIS
693	03-1901	229.750	42,00	68.925	165.019.776	5.470	30,00%	VIS
694	03-1902	229.750	42,00	68.925	165.249.526	5.470	30,00%	VIS
695	03-1903	229.750	42,00	68.925	165.479.276	5.470	30,00%	VIS
696	03-1904	229.750	42,00	68.925	165.709.026	5.470	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 476BEDFE-9EB4-408C-BAD6-5BE1D92DF4D2

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 09/11/2021
CODIGO PM05-FO121
VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literales a y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2021-abr-07	Constructora Las Gallas S.A.S.	Conjunto Cerrado Moratti - Propiedad Horizontal

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	246.184	43,85	6.861	150,80	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	36,15	5.162	116,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS NO VIS 0		NO VIS NO VIS 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACION		¿Un Construcción se ajusta como NO VIS? SI

Totales	1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
697	03-1905	229.750	42,05	68.925	165.938.776	5.464	30,00%	VIS
698	03-1906	229.750	43,15	68.925	166.168.526	5.324	30,00%	VIS
699	03-1907	229.750	43,05	68.925	166.398.276	5.337	30,00%	VIS
700	03-1908	229.750	42,00	68.925	166.628.026	5.470	30,00%	VIS
701	03-1909	229.750	42,00	68.925	166.857.776	5.470	30,00%	VIS
702	03-1910	229.750	42,10	68.925	167.087.526	5.457	30,00%	VIS
703	03-1911	229.750	42,05	68.925	167.317.276	5.464	30,00%	VIS
704	03-1912	229.750	42,00	68.925	167.547.026	5.470	30,00%	VIS
705	03-1913	229.750	42,95	68.925	167.776.776	5.349	30,00%	VIS
706	03-1914	229.750	43,00	68.925	168.006.526	5.343	30,00%	VIS
707	03-2001	229.750	42,00	68.925	168.236.276	5.470	30,00%	VIS
708	03-2002	229.750	42,00	68.925	168.466.026	5.470	30,00%	VIS
709	03-2003	229.750	42,00	68.925	168.695.776	5.470	30,00%	VIS
710	03-2004	229.750	42,00	68.925	168.925.526	5.470	30,00%	VIS
711	03-2005	229.750	42,05	68.925	169.155.276	5.464	30,00%	VIS
712	03-2006	229.750	43,15	68.925	169.385.026	5.324	30,00%	VIS
713	03-2007	229.750	43,05	68.925	169.614.776	5.337	30,00%	VIS
714	03-2008	229.750	42,00	68.925	169.844.526	5.470	30,00%	VIS
715	03-2009	229.750	42,00	68.925	170.074.276	5.470	30,00%	VIS
716	03-2010	229.750	42,10	68.925	170.304.026	5.457	30,00%	VIS
717	03-2011	229.750	42,05	68.925	170.533.776	5.464	30,00%	VIS
718	03-2012	229.750	42,00	68.925	170.763.526	5.470	30,00%	VIS
719	03-2013	229.750	42,95	68.925	170.993.276	5.349	30,00%	VIS
720	03-2014	229.750	43,00	68.925	171.223.026	5.343	30,00%	VIS
721	04-0101	194.649	36,35	58.395	171.417.675	5.355	30,00%	VIS
722	04-0102	194.649	36,20	58.395	171.612.324	5.377	30,00%	VIS
723	04-0103	194.649	36,20	58.395	171.806.973	5.377	30,00%	VIS
724	04-0104	194.649	37,50	58.395	172.001.622	5.191	30,00%	VIS
725	04-0105	226.337	43,60	67.901	172.227.959	5.191	30,00%	VIS

ANEXO DE VENTAS
-Obra más COPS

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2013, artículo 180, literal c).

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2026-abr-07	Constructora Los Gallos S.A.S.	Conjunto Cerrado Moretti - Propiedad Horizontal

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	246.184	43,85	6.801	150,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	36,15	5.162	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS: 0		VIS: 1.080	VIS NO VIS: 0			NO VIP/VIS: 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		Indique: ¿La Construcción se ejecuta como NO VIS? SI

Totales	1080	$ 252.443.807	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
ÍTEM	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
726	04-0106	226.337	42,20	67.901	172.454.296	5.363	30,00%	VIS
727	04-0107	226.337	42,00	67.901	172.680.633	5.389	30,00%	VIS
728	04-0108	219.102	42,00	65.731	172.899.735	5.217	30,00%	VIS
729	04-0109	226.337	42,45	67.901	173.126.072	5.332	30,00%	VIS
730	04-0110	226.337	43,05	67.901	173.352.409	5.258	30,00%	VIS
731	04-0111	226.337	42,00	67.901	173.578.746	5.389	30,00%	VIS
732	04-0112	226.337	42,00	67.901	173.805.083	5.389	30,00%	VIS
733	04-0113	226.337	42,00	67.901	174.031.420	5.389	30,00%	VIS
734	04-0114	226.337	43,55	67.901	174.257.757	5.197	30,00%	VIS
735	04-0115	194.649	37,50	58.395	174.452.406	5.191	30,00%	VIS
736	04-0116	194.649	36,20	58.395	174.647.055	5.377	30,00%	VIS
737	04-0117	194.649	36,20	58.395	174.841.704	5.377	30,00%	VIS
738	04-0118	194.649	36,20	58.395	175.036.353	5.377	30,00%	VIS
739	04-0201	226.337	42,40	67.901	175.262.690	5.338	30,00%	VIS
740	04-0202	226.337	42,00	67.901	175.489.027	5.389	30,00%	VIS
741	04-0203	226.337	42,05	67.901	175.715.364	5.383	30,00%	VIS
742	04-0204	226.337	43,40	67.901	175.941.701	5.215	30,00%	VIS
743	04-0205	226.337	43,60	67.901	176.168.038	5.191	30,00%	VIS
744	04-0206	226.337	42,20	67.901	176.394.375	5.363	30,00%	VIS
745	04-0207	226.337	42,00	67.901	176.620.712	5.389	30,00%	VIS
746	04-0208	226.337	42,00	67.901	176.847.049	5.389	30,00%	VIS
747	04-0209	226.337	42,45	67.901	177.073.386	5.332	30,00%	VIS
748	04-0210	226.337	43,05	67.901	177.299.723	5.258	30,00%	VIS
749	04-0211	226.337	42,00	67.901	177.526.060	5.389	30,00%	VIS
750	04-0212	226.337	42,00	67.901	177.752.397	5.389	30,00%	VIS
751	04-0213	226.337	42,00	67.901	177.978.734	5.389	30,00%	VIS
752	04-0214	226.337	43,55	67.901	178.205.071	5.197	30,00%	VIS
753	04-0215	226.337	43,85	67.901	178.431.408	5.162	30,00%	VIS
754	04-0216	226.337	42,45	67.901	178.657.745	5.332	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 476BEDFE-9EB4-40BC-9A36-8BE1092DF402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 08/11/2018 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); y Decreto 19 de 2012, artículo 180, literal c)

1. Fecha elaboración: 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda: Conjunto Cerrado Morati - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,85	6.801	150,80	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	36,15	5.162	119,80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS NO VIP/VIS 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						¿Los Construcción se ejecuta como NO VIS?	SI

Totales	1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
ÍTEM	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
755	04-0217	226.337	42,00	67.901	178.884.082	5.389	30,00%	VIS
756	04-0218	226.337	42,00	67.901	179.110.419	5.389	30,00%	VIS
757	04-0301	226.337	42,40	67.901	179.336.756	5.338	30,00%	VIS
758	04-0302	226.337	42,00	67.901	179.563.093	5.389	30,00%	VIS
759	04-0303	226.337	42,05	67.901	179.789.430	5.383	30,00%	VIS
760	04-0304	226.337	43,40	67.901	180.015.767	5.215	30,00%	VIS
761	04-0305	226.337	43,60	67.901	180.242.104	5.191	30,00%	VIS
762	04-0306	226.337	42,20	67.901	180.468.441	5.363	30,00%	VIS
763	04-0307	226.337	42,00	67.901	180.694.778	5.389	30,00%	VIS
764	04-0308	226.337	42,00	67.901	180.921.115	5.389	30,00%	VIS
765	04-0309	226.337	42,45	67.901	181.147.452	5.332	30,00%	VIS
766	04-0310	226.337	43,05	67.901	181.373.789	5.258	30,00%	VIS
767	04-0311	226.337	42,00	67.901	181.600.126	5.389	30,00%	VIS
768	04-0312	226.337	42,00	67.901	181.826.463	5.389	30,00%	VIS
769	04-0313	226.337	42,00	67.901	182.052.800	5.389	30,00%	VIS
770	04-0314	226.337	43,55	67.901	182.279.137	5.197	30,00%	VIS
771	04-0315	226.337	43,85	67.901	182.505.474	5.162	30,00%	VIS
772	04-0316	226.337	42,45	67.901	182.731.811	5.332	30,00%	VIS
773	04-0317	226.337	42,00	67.901	182.958.148	5.389	30,00%	VIS
774	04-0318	226.337	42,00	67.901	183.184.485	5.389	30,00%	VIS
775	04-0401	226.337	42,40	67.901	183.410.822	5.338	30,00%	VIS
776	04-0402	226.337	42,00	67.901	183.637.159	5.389	30,00%	VIS
777	04-0403	226.337	42,05	67.901	183.863.496	5.383	30,00%	VIS
778	04-0404	226.337	43,40	67.901	184.089.833	5.215	30,00%	VIS
779	04-0405	226.337	43,60	67.901	184.316.170	5.191	30,00%	VIS
780	04-0406	226.337	42,20	67.901	184.542.507	5.363	30,00%	VIS
781	04-0407	226.337	42,00	67.901	184.768.844	5.389	30,00%	VIS
782	04-0408	226.337	42,00	67.901	184.995.181	5.389	30,00%	VIS
783	04-0409	226.337	42,45	67.901	185.221.518	5.332	30,00%	VIS

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literales a Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración: 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda: Conjunto Cerrado Monti - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,85	6.801	150,00	N/A	2027	$ 1.641.205
Valor mínimo	194.649	36,15	5.162	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS RENUIR 0		NO VIS/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACION						Indique: ¿Un Consumidor de apoyo como NO VIS?	SI

Totales	1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construido 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
784	04-0410	226.337	43,05	67.901	185.447.855	5.258	30,00%	VIS
785	04-0411	226.337	42,00	67.901	185.674.192	5.389	30,00%	VIS
786	04-0412	226.337	42,00	67.901	185.900.529	5.389	30,00%	VIS
787	04-0413	226.337	42,00	67.901	186.126.866	5.389	30,00%	VIS
788	04-0414	226.337	43,55	67.901	186.353.203	5.197	30,00%	VIS
789	04-0415	226.337	43,85	67.901	186.579.540	5.162	30,00%	VIS
790	04-0416	226.337	42,45	67.901	186.805.877	5.332	30,00%	VIS
791	04-0417	226.337	42,00	67.901	187.032.214	5.389	30,00%	VIS
792	04-0418	226.337	42,00	67.901	187.258.551	5.389	30,00%	VIS
793	04-0501	226.337	42,40	67.901	187.484.888	5.338	30,00%	VIS
794	04-0502	226.337	42,00	67.901	187.711.225	5.389	30,00%	VIS
795	04-0503	226.337	42,05	67.901	187.937.562	5.383	30,00%	VIS
796	04-0504	226.337	43,40	67.901	188.163.899	5.215	30,00%	VIS
797	04-0505	226.337	43,60	67.901	188.390.236	5.191	30,00%	VIS
798	04-0506	226.337	42,20	67.901	188.616.573	5.363	30,00%	VIS
799	04-0507	226.337	42,00	67.901	188.842.910	5.389	30,00%	VIS
800	04-0508	226.337	42,00	67.901	189.069.247	5.389	30,00%	VIS
801	04-0509	226.337	42,45	67.901	189.295.584	5.332	30,00%	VIS
802	04-0510	226.337	43,05	67.901	189.521.921	5.258	30,00%	VIS
803	04-0511	226.337	42,00	67.901	189.748.258	5.389	30,00%	VIS
804	04-0512	226.337	42,00	67.901	189.974.595	5.389	30,00%	VIS
805	04-0513	226.337	42,00	67.901	190.200.932	5.389	30,00%	VIS
806	04-0514	226.337	43,55	67.901	190.427.269	5.197	30,00%	VIS
807	04-0515	226.337	43,85	67.901	190.653.606	5.162	30,00%	VIS
808	04-0516	226.337	42,45	67.901	190.879.943	5.332	30,00%	VIS
809	04-0517	226.337	42,00	67.901	191.106.280	5.389	30,00%	VIS
810	04-0518	226.337	42,00	67.901	191.332.617	5.389	30,00%	VIS
811	04-0601	226.337	42,40	67.901	191.558.954	5.338	30,00%	VIS
812	04-0602	226.337	42,00	67.901	191.785.291	5.389	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 47B9E0FE-5EB4-40BC-9AD6-B8E1D92DF402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 30/11/2024
CÓDIGO PM05-FO121
VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-abr-27	Constructora Las Gallas S.A.S.	Conjunto Cerrado Manati - Propiedad Horizontal

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	246.184	43,85	6.801	150,93	N/A	2027	$ 1.841.208
Valor mínimo	194.949	36,15	5.162	118,80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 1.080		VIS RESTANTE: 0		NO VIS/VIS: 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACION		Indique si ¿En Construcción se ejecuta como VIS? SI

Totales	1080	$ 252.443.007	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
813	04-0603	226.337	42,05	67.901	192.011.628	5.383	30,00%	VIS
814	04-0604	226.337	43,40	67.901	192.237.965	5.215	30,00%	VIS
815	04-0605	226.337	43,60	67.901	192.464.302	5.191	30,00%	VIS
816	04-0606	226.337	42,20	67.901	192.690.639	5.363	30,00%	VIS
817	04-0607	226.337	42,00	67.901	192.916.976	5.389	30,00%	VIS
818	04-0608	226.337	42,00	67.901	193.143.313	5.389	30,00%	VIS
819	04-0609	226.337	42,45	67.901	193.369.650	5.332	30,00%	VIS
820	04-0610	226.337	43,05	67.901	193.595.987	5.258	30,00%	VIS
821	04-0611	226.337	42,00	67.901	193.822.324	5.389	30,00%	VIS
822	04-0612	226.337	42,00	67.901	194.048.661	5.389	30,00%	VIS
823	04-0613	226.337	42,00	67.901	194.274.998	5.389	30,00%	VIS
824	04-0614	226.337	43,55	67.901	194.501.335	5.197	30,00%	VIS
825	04-0615	226.337	43,85	67.901	194.727.672	5.162	30,00%	VIS
826	04-0616	226.337	42,45	67.901	194.954.009	5.332	30,00%	VIS
827	04-0617	226.337	42,00	67.901	195.180.346	5.389	30,00%	VIS
828	04-0618	226.337	42,00	67.901	195.406.683	5.389	30,00%	VIS
829	04-0701	226.337	42,40	67.901	195.633.020	5.338	30,00%	VIS
830	04-0702	226.337	42,00	67.901	195.859.357	5.389	30,00%	VIS
831	04-0703	226.337	42,05	67.901	196.085.694	5.383	30,00%	VIS
832	04-0704	226.337	43,40	67.901	196.312.031	5.215	30,00%	VIS
833	04-0705	226.337	43,60	67.901	196.538.368	5.191	30,00%	VIS
834	04-0706	226.337	42,20	67.901	196.764.705	5.363	30,00%	VIS
835	04-0707	226.337	42,00	67.901	196.991.042	5.389	30,00%	VIS
836	04-0708	226.337	42,00	67.901	197.217.379	5.389	30,00%	VIS
837	04-0709	226.337	42,45	67.901	197.443.716	5.332	30,00%	VIS
838	04-0710	226.337	43,05	67.901	197.670.053	5.258	30,00%	VIS
839	04-0711	226.337	42,00	67.901	197.896.390	5.389	30,00%	VIS
840	04-0712	226.337	42,00	67.901	198.122.727	5.389	30,00%	VIS
841	04-0713	226.337	42,00	67.901	198.349.064	5.389	30,00%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA 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
-Cifras en miles COPS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c), y Decreto 19 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda				
2025-abr-07	Constructora Las Gallas S.A.S.	Conjunto Cerrado Manati - Propiedad Horizontal				
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Area 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	246.184	43,85	6.801	159,00	N/A	2027	$ 1.541.200
Valor mínimo	194.649	36,15	5.152	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS NO VIS 0		NO VIPVIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACION						Indique: ¿Los Construcción en reposo cuenta NO VIS?	SI
Totales 1080		$ 252.443.607	45.655,95 m²	$ 75.733.082		30,00%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Area 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
842	04-0714	226.337	43,55	67.901	198.575.401	5.197	30,00%	VIS
843	04-0715	226.337	43,85	67.901	198.801.738	5.162	30,00%	VIS
844	04-0716	226.337	42,45	67.901	199.028.075	5.332	30,00%	VIS
845	04-0717	226.337	42,00	67.901	199.254.412	5.389	30,00%	VIS
846	04-0718	226.337	42,00	67.901	199.480.749	5.389	30,00%	VIS
847	04-0801	226.337	42,40	67.901	199.707.086	5.338	30,00%	VIS
848	04-0802	226.337	42,00	67.901	199.933.423	5.389	30,00%	VIS
849	04-0803	226.337	42,05	67.901	200.159.760	5.383	30,00%	VIS
850	04-0804	226.337	43,40	67.901	200.386.097	5.215	30,00%	VIS
851	04-0805	226.337	43,60	67.901	200.612.434	5.191	30,00%	VIS
852	04-0806	226.337	42,20	67.901	200.838.771	5.363	30,00%	VIS
853	04-0807	226.337	42,00	67.901	201.065.108	5.389	30,00%	VIS
854	04-0808	226.337	42,00	67.901	201.291.445	5.389	30,00%	VIS
855	04-0809	226.337	42,45	67.901	201.517.782	5.332	30,00%	VIS
856	04-0810	226.337	43,05	67.901	201.744.119	5.258	30,00%	VIS
857	04-0811	226.337	42,00	67.901	201.970.456	5.389	30,00%	VIS
858	04-0812	226.337	42,00	67.901	202.196.793	5.389	30,00%	VIS
859	04-0813	226.337	42,00	67.901	202.423.130	5.389	30,00%	VIS
860	04-0814	226.337	43,55	67.901	202.649.467	5.197	30,00%	VIS
861	04-0815	226.337	43,85	67.901	202.875.804	5.162	30,00%	VIS
862	04-0816	226.337	42,45	67.901	203.102.141	5.332	30,00%	VIS
863	04-0817	226.337	42,00	67.901	203.328.478	5.389	30,00%	VIS
864	04-0818	226.337	42,00	67.901	203.554.815	5.389	30,00%	VIS
865	04-0901	226.337	42,40	67.901	203.781.152	5.338	30,00%	VIS
866	04-0902	226.337	42,00	67.901	204.007.489	5.389	30,00%	VIS
867	04-0903	226.337	42,05	67.901	204.233.826	5.383	30,00%	VIS
868	04-0904	226.337	43,40	67.901	204.460.163	5.215	30,00%	VIS
869	04-0905	226.337	43,60	67.901	204.686.500	5.191	30,00%	VIS
870	04-0906	226.337	42,20	67.901	204.912.837	5.363	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 47686UFE-5E84-4085-8AD6-5BE1D92UF402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA 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
-Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c); y Decreto 1 de 2012, artículo 169, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda: Conjunto Cerrado Mirandi - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,85	6.801	150,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	36,15	5.183	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.060		VIS NO VIS/TAS 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN					Indique: ¿Las Construcciones se ejecutan como NO VIS?		SI

Totales	1060	$ 252.443.807	45.655,65 m²	$ 75.733.062			30,00%	
ÍTEM	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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
871	04-0907	226.337	42,00	67.901	205.139.174	5.389	30,00%	VIS
872	04-0908	226.337	42,00	67.901	205.365.511	5.389	30,00%	VIS
873	04-0909	226.337	42,45	67.901	205.591.848	5.332	30,00%	VIS
874	04-0910	226.337	43,05	67.901	205.818.185	5.258	30,00%	VIS
875	04-0911	226.337	42,00	67.901	206.044.522	5.389	30,00%	VIS
876	04-0912	226.337	42,00	67.901	206.270.859	5.389	30,00%	VIS
877	04-0913	226.337	42,00	67.901	206.497.196	5.389	30,00%	VIS
878	04-0914	226.337	43,55	67.901	206.723.533	5.197	30,00%	VIS
879	04-0915	226.337	43,85	67.901	206.949.870	5.162	30,00%	VIS
880	04-0916	226.337	42,45	67.901	207.176.207	5.332	30,00%	VIS
881	04-0917	226.337	42,00	67.901	207.402.544	5.389	30,00%	VIS
882	04-0918	226.337	42,00	67.901	207.628.881	5.389	30,00%	VIS
883	04-1001	226.337	42,40	67.901	207.855.218	5.338	30,00%	VIS
884	04-1002	226.337	42,00	67.901	208.081.555	5.389	30,00%	VIS
885	04-1003	226.337	42,05	67.901	208.307.892	5.383	30,00%	VIS
886	04-1004	226.337	43,40	67.901	208.534.229	5.215	30,00%	VIS
887	04-1005	226.337	43,60	67.901	208.760.566	5.191	30,00%	VIS
888	04-1006	226.337	42,20	67.901	208.986.903	5.363	30,00%	VIS
889	04-1007	226.337	42,00	67.901	209.213.240	5.389	30,00%	VIS
890	04-1008	226.337	42,00	67.901	209.439.577	5.389	30,00%	VIS
891	04-1009	226.337	42,45	67.901	209.665.914	5.332	30,00%	VIS
892	04-1010	226.337	43,05	67.901	209.892.251	5.258	30,00%	VIS
893	04-1011	226.337	42,00	67.901	210.118.588	5.389	30,00%	VIS
894	04-1012	226.337	42,00	67.901	210.344.925	5.389	30,00%	VIS
895	04-1013	226.337	42,00	67.901	210.571.262	5.389	30,00%	VIS
896	04-1014	226.337	43,55	67.901	210.797.599	5.197	30,00%	VIS
897	04-1015	226.337	43,85	67.901	211.023.936	5.162	30,00%	VIS
898	04-1016	226.337	42,45	67.901	211.250.273	5.332	30,00%	VIS
899	04-1017	226.337	42,00	67.901	211.476.610	5.389	30,00%	VIS

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); y Decreto 19 de 2012, artículo 189, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-abr-07	Constructora Los Gallos S.A.S.	Conjunto Cerrado Morati - Propiedad Horizontal

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	246.184	43,85	6.801	150,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	36,15	5.162	115,80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS NO VIS/NO 0		NO VIS/NO 0

9. Observación		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN	◎	SI

Totales	1080	$ 252.443.807	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	

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
900	04-1018	226.337	42,00	67.901	211.702.947	5.389	30,00%	VIS
901	04-1101	226.337	42,40	67.901	211.929.284	5.338	30,00%	VIS
902	04-1102	226.337	42,00	67.901	212.155.621	5.389	30,00%	VIS
903	04-1103	226.337	42,05	67.901	212.381.958	5.383	30,00%	VIS
904	04-1104	226.337	43,40	67.901	212.608.296	5.215	30,00%	VIS
905	04-1105	226.337	43,60	67.901	212.834.632	5.191	30,00%	VIS
906	04-1106	226.337	42,20	67.901	213.060.969	5.363	30,00%	VIS
907	04-1107	226.337	42,00	67.901	213.287.306	5.389	30,00%	VIS
908	04-1108	226.337	42,00	67.901	213.513.643	5.389	30,00%	VIS
909	04-1109	226.337	42,45	67.901	213.739.980	5.332	30,00%	VIS
910	04-1110	226.337	43,05	67.901	213.966.317	5.258	30,00%	VIS
911	04-1111	226.337	42,00	67.901	214.192.654	5.389	30,00%	VIS
912	04-1112	226.337	42,00	67.901	214.418.991	5.389	30,00%	VIS
913	04-1113	226.337	42,00	67.901	214.645.328	5.389	30,00%	VIS
914	04-1114	226.337	43,55	67.901	214.871.665	5.197	30,00%	VIS
915	04-1115	226.337	43,85	67.901	215.098.002	5.162	30,00%	VIS
916	04-1116	226.337	42,45	67.901	215.324.339	5.332	30,00%	VIS
917	04-1117	226.337	42,00	67.901	215.550.676	5.389	30,00%	VIS
918	04-1118	226.337	42,00	67.901	215.777.013	5.389	30,00%	VIS
919	04-1201	226.337	42,40	67.901	216.003.350	5.338	30,00%	VIS
920	04-1202	226.337	42,00	67.901	216.229.687	5.389	30,00%	VIS
921	04-1203	226.337	42,05	67.901	216.456.024	5.383	30,00%	VIS
922	04-1204	226.337	43,40	67.901	216.682.361	5.215	30,00%	VIS
923	04-1205	226.337	43,60	67.901	216.908.698	5.191	30,00%	VIS
924	04-1206	226.337	42,20	67.901	217.135.035	5.363	30,00%	VIS
925	04-1207	226.337	42,00	67.901	217.361.372	5.389	30,00%	VIS
926	04-1208	226.337	42,00	67.901	217.587.709	5.389	30,00%	VIS
927	04-1209	226.337	42,45	67.901	217.814.046	5.332	30,00%	VIS
928	04-1210	226.337	43,05	67.901	218.040.383	5.258	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 47B9EDFE-5EB4-40BC-8AD6-5BE1D920F402

170

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2483 de 2018, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal d) y Decreto 10 de 2012, artículo 188, inciso 1)

1. Fecha elaboración: 2024-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda: Conjunto Canada Mazali - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,85	6.861	150,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.849	36,15	5.162	118,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 1.080		VIS RESTO: 0		NO VIP/VIS: 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
PEA VALIDACIÓN						[illegible]	SI

Totales	1080	$ 252.443.607	45.655,55 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
929	04-1211	226.337	42,00	67.901	218.266.720	5.389	30,00%	VIS
930	04-1212	226.337	42,00	67.901	218.493.057	5.389	30,00%	VIS
931	04-1213	226.337	42,00	67.901	218.719.394	5.389	30,00%	VIS
932	04-1214	226.337	43,55	67.901	218.945.731	5.197	30,00%	VIS
933	04-1215	226.337	43,85	67.901	219.172.068	5.162	30,00%	VIS
934	04-1216	226.337	42,45	67.901	219.398.405	5.332	30,00%	VIS
935	04-1217	226.337	42,00	67.901	219.624.742	5.389	30,00%	VIS
936	04-1218	226.337	42,00	67.901	219.851.079	5.389	30,00%	VIS
937	04-1301	226.337	42,40	67.901	220.077.416	5.338	30,00%	VIS
938	04-1302	226.337	42,00	67.901	220.303.753	5.389	30,00%	VIS
939	04-1303	226.337	42,05	67.901	220.530.090	5.383	30,00%	VIS
940	04-1304	226.337	43,40	67.901	220.756.427	5.215	30,00%	VIS
941	04-1305	226.337	43,60	67.901	220.982.764	5.191	30,00%	VIS
942	04-1306	226.337	42,20	67.901	221.209.101	5.363	30,00%	VIS
943	04-1307	226.337	42,00	67.901	221.435.438	5.389	30,00%	VIS
944	04-1308	226.337	42,00	67.901	221.661.775	5.389	30,00%	VIS
945	04-1309	226.337	42,45	67.901	221.888.112	5.332	30,00%	VIS
946	04-1310	226.337	43,05	67.901	222.114.449	5.258	30,00%	VIS
947	04-1311	226.337	42,00	67.901	222.340.786	5.389	30,00%	VIS
948	04-1312	226.337	42,00	67.901	222.567.123	5.389	30,00%	VIS
949	04-1313	226.337	42,00	67.901	222.793.460	5.389	30,00%	VIS
950	04-1314	226.337	43,55	67.901	223.019.797	5.197	30,00%	VIS
951	04-1315	226.337	43,85	67.901	223.246.134	5.162	30,00%	VIS
952	04-1316	226.337	42,45	67.901	223.472.471	5.332	30,00%	VIS
953	04-1317	226.337	42,00	67.901	223.698.808	5.389	30,00%	VIS
954	04-1318	226.337	42,00	67.901	223.925.145	5.389	30,00%	VIS
955	04-1401	226.337	42,40	67.901	224.151.482	5.338	30,00%	VIS
956	04-1402	226.337	42,00	67.901	224.377.819	5.389	30,00%	VIS
957	04-1403	226.337	42,05	67.901	224.604.156	5.383	30,00%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA DD/MM/AA CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2462 de 2008, Artículo 1, Numerales Artículo 7, Parágrafo y Decreto 19 de 2012, artículo 180, numeral

1. Fecha elaboración 2025-ene-27	2. Solicitante: Constructora Las Galias S.A.S.			3.Nombre del proyecto de Vivienda Conjunto Conada Marati - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,85	6.881	160,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	36,19	5.162	118,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS NO VIS LIBRE 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Aviso: ¿Los Construcción se ajusta como NO VIS?	SI
Totales 1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	

ÍTEM	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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
958	04-1404	226.337	43,40	67.901	224.830.493	5.215	30,00%	VIS
959	04-1405	226.337	43,60	67.901	225.056.830	5.191	30,00%	VIS
960	04-1406	226.337	42,20	67.901	225.283.167	5.363	30,00%	VIS
961	04-1407	226.337	42,00	67.901	225.509.504	5.389	30,00%	VIS
962	04-1408	226.337	42,00	67.901	225.735.841	5.389	30,00%	VIS
963	04-1409	226.337	42,45	67.901	225.962.178	5.332	30,00%	VIS
964	04-1410	226.337	43,05	67.901	226.188.515	5.258	30,00%	VIS
965	04-1411	226.337	42,00	67.901	226.414.852	5.389	30,00%	VIS
966	04-1412	226.337	42,00	67.901	226.641.189	5.389	30,00%	VIS
967	04-1413	226.337	42,00	67.901	226.867.526	5.389	30,00%	VIS
968	04-1414	226.337	43,55	67.901	227.093.863	5.197	30,00%	VIS
969	04-1415	226.337	43,85	67.901	227.320.200	5.162	30,00%	VIS
970	04-1416	226.337	42,45	67.901	227.546.537	5.332	30,00%	VIS
971	04-1417	226.337	42,00	67.901	227.772.874	5.389	30,00%	VIS
972	04-1418	226.337	42,00	67.901	227.999.211	5.389	30,00%	VIS
973	04-1501	226.337	42,40	67.901	228.225.548	5.338	30,00%	VIS
974	04-1502	226.337	42,00	67.901	228.451.885	5.389	30,00%	VIS
975	04-1503	226.337	42,05	67.901	228.678.222	5.383	30,00%	VIS
976	04-1504	226.337	43,40	67.901	228.904.559	5.215	30,00%	VIS
977	04-1505	226.337	43,60	67.901	229.130.896	5.191	30,00%	VIS
978	04-1506	226.337	42,20	67.901	229.357.233	5.363	30,00%	VIS
979	04-1507	226.337	42,00	67.901	229.583.570	5.389	30,00%	VIS
980	04-1508	226.337	42,00	67.901	229.809.907	5.389	30,00%	VIS
981	04-1509	226.337	42,45	67.901	230.036.244	5.332	30,00%	VIS
982	04-1510	226.337	43,05	67.901	230.262.581	5.258	30,00%	VIS
983	04-1511	226.337	42,00	67.901	230.488.918	5.389	30,00%	VIS
984	04-1512	226.337	42,00	67.901	230.715.255	5.389	30,00%	VIS
985	04-1513	226.337	42,00	67.901	230.941.592	5.389	30,00%	VIS
986	04-1514	226.337	43,55	67.901	231.167.929	5.197	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 47B9EDFE-5EB4-40BC-9AD6-5BE1D920F402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 09/11/2021
CODIGO PMS-FO121
VERSION 10

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COP$

Decreto 2190 de 2009, Artículo 7, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 188, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3.Nombre del proyecto de Vivienda
2025-abr-07	Constructora Los Gallos S.A.S.	Conjunto Cerrado Monte - Propiedad Horizontal

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 cual proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	249.164	43,65	6.861	150,00	N/A	2027	$ 1.841.209
Valor mínimo	194.649	36,15	5.162	118,80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 1.080		VIS NO VIS: 0		NO VIP/VIS: 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		Indique: ¿Alguna vivienda se aplicó como NO VIS? SI

Totales	1080	$ 252.443.607	46.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
987	04-1515	226.337	43,85	67.901	231.394.266	5.162	30,00%	VIS
988	04-1516	226.337	42,45	67.901	231.620.603	5.332	30,00%	VIS
989	04-1517	226.337	42,00	67.901	231.846.940	5.389	30,00%	VIS
990	04-1518	226.337	42,00	67.901	232.073.277	5.389	30,00%	VIS
991	04-1601	226.337	42,40	67.901	232.299.614	5.338	30,00%	VIS
992	04-1602	226.337	42,00	67.901	232.525.951	5.389	30,00%	VIS
993	04-1603	226.337	42,05	67.901	232.752.288	5.383	30,00%	VIS
994	04-1604	226.337	43,40	67.901	232.978.625	5.215	30,00%	VIS
995	04-1605	226.337	43,60	67.901	233.204.962	5.191	30,00%	VIS
996	04-1606	226.337	42,20	67.901	233.431.299	5.363	30,00%	VIS
997	04-1607	226.337	42,00	67.901	233.657.636	5.389	30,00%	VIS
998	04-1608	226.337	42,00	67.901	233.883.973	5.389	30,00%	VIS
999	04-1609	226.337	42,45	67.901	234.110.310	5.332	30,00%	VIS
1000	04-1610	226.337	43,05	67.901	234.336.647	5.258	30,00%	VIS
1001	04-1611	226.337	42,00	67.901	234.562.984	5.389	30,00%	VIS
1002	04-1612	226.337	42,00	67.901	234.789.321	5.389	30,00%	VIS
1003	04-1613	226.337	42,00	67.901	235.015.658	5.389	30,00%	VIS
1004	04-1614	226.337	43,55	67.901	235.241.995	5.197	30,00%	VIS
1005	04-1615	226.337	43,85	67.901	235.468.332	5.162	30,00%	VIS
1006	04-1616	226.337	42,45	67.901	235.694.669	5.332	30,00%	VIS
1007	04-1617	226.337	42,00	67.901	235.921.006	5.389	30,00%	VIS
1008	04-1618	226.337	42,00	67.901	236.147.343	5.389	30,00%	VIS
1009	04-1701	226.337	42,40	67.901	236.373.680	5.338	30,00%	VIS
1010	04-1702	226.337	42,00	67.901	236.600.017	5.389	30,00%	VIS
1011	04-1703	226.337	42,05	67.901	236.826.354	5.383	30,00%	VIS
1012	04-1704	226.337	43,40	67.901	237.052.691	5.215	30,00%	VIS
1013	04-1705	226.337	43,60	67.901	237.279.028	5.191	30,00%	VIS
1014	04-1706	226.337	42,20	67.901	237.505.365	5.363	30,00%	VIS
1015	04-1707	226.337	42,00	67.901	237.731.702	5.389	30,00%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 08/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 685, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-08-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda Conjunto Conrado Morató - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,85	6.861	193,00	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.849	36,15	5.162	119,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS NO VIS LIRE 0		NO VIS/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
PARA VALIDACIÓN						Indique: ¿Los determinantes se aprobó como NO VIS?	SI

Totales	1080	$ 252.443.607	46.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda segun SMMLV
1016	04-1708	226.337	42,00	67.901	237.958.039	5.389	30,00%	VIS
1017	04-1709	226.337	42,45	67.901	238.184.376	5.332	30,00%	VIS
1018	04-1710	226.337	43,05	67.901	238.410.713	5.258	30,00%	VIS
1019	04-1711	226.337	42,00	67.901	238.637.050	5.389	30,00%	VIS
1020	04-1712	226.337	42,00	67.901	238.863.387	5.389	30,00%	VIS
1021	04-1713	226.337	42,00	67.901	239.089.724	5.389	30,00%	VIS
1022	04-1714	226.337	43,55	67.901	239.316.061	5.197	30,00%	VIS
1023	04-1715	226.337	43,85	67.901	239.542.398	5.162	30,00%	VIS
1024	04-1716	226.337	42,45	67.901	239.768.735	5.332	30,00%	VIS
1025	04-1717	226.337	42,00	67.901	239.995.072	5.389	30,00%	VIS
1026	04-1718	226.337	42,00	67.901	240.221.409	5.389	30,00%	VIS
1027	04-1801	226.337	42,40	67.901	240.447.746	5.338	30,00%	VIS
1028	04-1802	226.337	42,00	67.901	240.674.083	5.389	30,00%	VIS
1029	04-1803	226.337	42,05	67.901	240.900.420	5.383	30,00%	VIS
1030	04-1804	226.337	43,40	67.901	241.126.757	5.215	30,00%	VIS
1031	04-1805	226.337	43,60	67.901	241.353.094	5.191	30,00%	VIS
1032	04-1806	226.337	42,20	67.901	241.579.431	5.363	30,00%	VIS
1033	04-1807	226.337	42,00	67.901	241.805.768	5.389	30,00%	VIS
1034	04-1808	226.337	42,00	67.901	242.032.105	5.389	30,00%	VIS
1035	04-1809	226.337	42,45	67.901	242.258.442	5.332	30,00%	VIS
1036	04-1810	226.337	43,05	67.901	242.484.779	5.259	30,00%	VIS
1037	04-1811	226.337	42,00	67.901	242.711.116	5.389	30,00%	VIS
1038	04-1812	226.337	42,00	67.901	242.937.453	5.389	30,00%	VIS
1039	04-1813	226.337	42,00	67.901	243.163.790	5.389	30,00%	VIS
1040	04-1814	226.337	43,55	67.901	243.390.127	5.197	30,00%	VIS
1041	04-1815	226.337	43,85	67.901	243.616.464	5.162	30,00%	VIS
1042	04-1816	226.337	42,45	67.901	243.842.801	5.332	30,00%	VIS
1043	04-1817	226.337	42,00	67.901	244.069.138	5.389	30,00%	VIS
1044	04-1818	226.337	42,00	67.901	244.295.475	5.389	30,00%	VIS

Docusign Envelope ID: 47B8E0FE-BE84-40BC-8AD8-B8E1D92DF402

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 08/10/2024 CÓDIGO PM05-FD121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
<Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 180, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3. Nombre del proyecto de Vivienda:
2025-abr-07	Constructora Las Gilles S.A.S.	Conjunto Cerrado Morattí - Propiedad Horizontal

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	246.184	43,85	6.801	150,50	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	194.649	36,15	5.162	118,80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS NO VIP 0		NO VIS 0

9. Observación:	10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN	¿Un Construcción es aprobo como NO VIS?	SI

Totales	1080	$ 252.443.807	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	
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
1045	04-1901	226.337	42,40	67.901	244.521.812	5.338	30,00%	VIS
1046	04-1902	226.337	42,00	67.901	244.748.149	5.389	30,00%	VIS
1047	04-1903	226.337	42,05	67.901	244.974.486	5.383	30,00%	VIS
1048	04-1904	226.337	43,40	67.901	245.200.823	5.215	30,00%	VIS
1049	04-1905	226.337	43,60	67.901	245.427.160	5.191	30,00%	VIS
1050	04-1906	226.337	42,20	67.901	245.653.497	5.363	30,00%	VIS
1051	04-1907	226.337	42,00	67.901	245.879.834	5.389	30,00%	VIS
1052	04-1908	226.337	42,00	67.901	246.106.171	5.389	30,00%	VIS
1053	04-1909	226.337	42,45	67.901	246.332.508	5.332	30,00%	VIS
1054	04-1910	226.337	43,05	67.901	246.558.845	5.258	30,00%	VIS
1055	04-1911	226.337	42,00	67.901	246.785.182	5.389	30,00%	VIS
1056	04-1912	226.337	42,00	67.901	247.011.519	5.389	30,00%	VIS
1057	04-1913	226.337	42,00	67.901	247.237.856	5.389	30,00%	VIS
1058	04-1914	226.337	43,55	67.901	247.464.193	5.197	30,00%	VIS
1059	04-1915	226.337	43,85	67.901	247.690.530	5.162	30,00%	VIS
1060	04-1916	226.337	42,45	67.901	247.916.867	5.332	30,00%	VIS
1061	04-1917	226.337	42,00	67.901	248.143.204	5.389	30,00%	VIS
1062	04-1918	226.337	42,00	67.901	248.369.541	5.389	30,00%	VIS
1063	04-2001	226.337	42,40	67.901	248.595.878	5.338	30,00%	VIS
1064	04-2002	226.337	42,00	67.901	248.822.215	5.389	30,00%	VIS
1065	04-2003	226.337	42,05	67.901	249.048.552	5.383	30,00%	VIS
1066	04-2004	226.337	43,40	67.901	249.274.889	5.215	30,00%	VIS
1067	04-2005	226.337	43,60	67.901	249.501.226	5.191	30,00%	VIS
1068	04-2006	226.337	42,20	67.901	249.727.563	5.363	30,00%	VIS
1069	04-2007	226.337	42,00	67.901	249.953.900	5.389	30,00%	VIS
1070	04-2008	226.337	42,00	67.901	250.180.237	5.389	30,00%	VIS
1071	04-2009	226.337	42,45	67.901	250.406.574	5.332	30,00%	VIS
1072	04-2010	226.337	43,05	67.901	250.632.911	5.258	30,00%	VIS
1073	04-2011	226.337	42,00	67.901	250.859.248	5.389	30,00%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 08/11/2024 CÓDIGO PM06-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras en Mles COP$

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 155, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-abr-07	2. Solicitante: Constructora Las Gallas S.A.S.			3. Nombre del proyecto de Vivienda Conjunto Cerrado Maretti - Propiedad Horizontal			
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	246.184	43,85	6.801	150,99	N/A	2027	$ 1.641.200
Valor mínimo	184.648	36,15	5.162	118,66			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 1.080		VIS ARTURO 0		NO VIVIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	LILIANA SANCHEZ PRIETO
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Un Generador se ajusta como NO VIS?	SI
Totales 1080	$ 252.443.607	45.655,65 m²	$ 75.733.082			30,00%	

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
1074	04-2012	226.337	42,00	67.901	251.065.585	5.389	30,00%	VIS
1075	04-2013	226.337	42,00	67.901	251.311.922	5.389	30,00%	VIS
1076	04-2014	226.337	43,55	67.901	251.538.259	5.197	30,00%	VIS
1077	04-2015	226.337	43,85	67.901	251.764.596	5.162	30,00%	VIS
1078	04-2016	226.337	42,45	67.901	251.990.933	5.332	30,00%	VIS
1079	04-2017	226.337	42,00	67.901	252.217.270	5.389	30,00%	VIS
1080	04-2018	226.337	42,00	67.901	252.443.607	5.389	30,00%	VIS

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
11001-2-24-1051	1
FECHA DE RADICACIÓN: 12-jun.-2024	
FECHA DE RADICACIÓN DEBIDA FORMA: 12-jun.-2024	
CATEGORÍA: IV	

Acto Administrativo No. 11001-2-25-0029

EXPEDICIÓN: 02 ENE 2025 | EJECUTORIA: 10 ENE 2025 | VIGENCIA: 13 ENE 2026

194

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., ARQ. GERMAN MORENO GALINDO en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021, y Decreto Distrital 555 de 2021

RESUELVE

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 96 C 16 75 con Chip(s) AAA0076ZRAM Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C2189821, estrato 3, Número de Manzana Catastral y Lote(s) de manzana catastral 080 Manzana Urbanística 002 2 del Los Urbanísticos UNIDO, de la urbanización SAUCES VILLEMAR(Localidad Fontibón)... PARA CUATRO (4) EDIFICACIONES DE VEINTE (20) PISOS UN SOTANO EN TRES (3) PLATAFORMAS, UNA (1) EDIFICACION EN TRES (3) PISOS PARA SALON COMUNAL Y UNA (1) EDIFICACIÓN EN UN PISO PARA CUARTO DE BASURAS. PLANTEA MIL DOMENTA (1080) UNIDADES DE VIVIENDA VIS VIP DE LAS CUALES MIL SETENTA Y CINCO (1075) SON UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y CINCO (5) SON UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO, NUEVE CIENTO TREINTA Y SEIS (136) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS PARA RESIDENTES Y SESENTA (60) ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES DE LOS CUALES SEIS (6) CUPOS DE DESTINAN PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD(DC), PLANTEA VEINTICUATRO (24) CUPOS DE MOTOS Y CIENTO TREINTA (130) CUPOS DE BICICLETA. SE APRUEBAN 175,71 ML DE CERRAMIENTO SEGÚN CONDICIONES EN PLANOS ARQUITECTONICOS. Titular(es): CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. (FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON) con NIT 901519535-4 (Apoderado: ZAPATA SANCHEZ SEBASTIAN con CC. 80082771). Constructor responsable: SANCHEZ PRIETO RICARDO con CC 19281909 Mat: 17282-210296. Caracteristicas Salazar.

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 75 (Fontibón). Decr. (No Reglamentado)	b. SECTOR NORMATIVO: NA	c. USOS: NA	d. EDIFIC.: NA
e. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	MULTIPLE	
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	NORMAL	
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO	
	d. Encharcamiento: Alta	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: NO	
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: LACUSTRE-500			

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	EXPEDICIÓN	EJECUTORIA	VIGENCIA	RADICACIÓN
11001-1-21-1953	Licencia de Urbanización	21-sept-2021	27-sept-2021	27-sept-2024	11001-1-21-1726
11001-2-22-2219	Modificación Licencia (vigente) de Urbanización	24-ago-2022	06-sept-2022	27-sept-2024	11001-2-22-0340
11001-2-22-2506	Modificación Licencia (vigente) de Construcción	20-dic-2022	13-ene-2023	13-ene-2026	11001-2-21-2564

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. CANT. DEPÓSITOS
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	
Vivienda Multifamiliar	VIP	No Aplica	5	0	0	0	0
Vivienda Multifamiliar	VIS	No Aplica	1075	136	60	130	
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:		1080	136	60	130	

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	CONJUNTO RESIDENCIAL MORATTI						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE 5667.31	VIVIENDA	0.00	0.00	46.054.40	46.054.40	0.00	16.000.00	0.00	62.054.40
SÓTANO (S) 5209.80	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISÓTANO 0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO 3498.35	INSTIT./DOTAC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES 53046.15	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO 62054.40	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	46.054.40	46.054.40	0.00	16.000.00	0.00	62.054.40
	GESTION ANTERIOR				16.000.00			NA:	0.00
LIBRE PRIMER PISO 5168.95	TOTAL CONSTRUIDO				62.054.40	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			13.84/61.87

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	20
b. ALTURA MAX EN METROS	67.60
c. SÓTANOS	1
d. SEMISÓTANO	0
e. No. EDIFICIOS	7
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. EQUIP. Y/O ESTACIONAMIENTO	No
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.23
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.488

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	M2
ZONAS RECREATIVAS	92,31	7950,35
SERVICIOS COMUNALES	16,8	1450,20
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO PLANTE	0

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGÍA:	AISLADA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
ENTRE EDIFICACIONES	31.68	T
PATIOS		
LATURAL		
POSTERIOR		
CONTRA PREDIOS VE		
RETROCESO		

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES - DADOS - VIGAS AMARRE
b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DUC
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDÓN

3,0/4.0/10.0 POR KR 96 C

NO APLICA

b. CERRAMIENTO

Altura: 1,60/2.30 mts - Longitud: 113,84/61,87 mts

c. VOLADIZO

NO PLANTEA POR KR 96 C

NO APLICA

d. RETROCESOS

% DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS

0

HOLOGRAMA

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos de Evacuación (7) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (18) / Planos Estructurales (258) / Planos Arquitectónicos (34)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1 RÉGIMEN NORMATIVO DECRETO 555 DE 2021

2 APTO 1° DORMITORIO MINIMO CON DIMENSIÓN MÍNIMA EN PLANOS ARQUITECTO

3 LAS MODIFICACIONES CONSISTEN EN LA RELOCALIZACIÓN DE LA TORRE APROBADA EN GESTIÓN ANTERIOR Y LA AMPLIACIÓN DE LAS TORRES RESTANTES

4 EL APROBADO 1.720 ML DE CERRAMIENTO DE AFECTACIONES Y 54,37 ML DE CERRAMIENTO CONSTRUCCIÓN PUBLICO CON LAS CONDICIONES DETALLADAS EN PLANOS ARQUITECTONICOS

5 DEL INTERESADO MANIFIESTA QUE EL PROYECTO SE DESTINA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIS/VIP)

6 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

7 REPOSA EN EL EXPEDIENTE LOS SOPORTES DE LA CERTIFICACIÓN EMITIDA PARA LA TOTALIDAD DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL SAUCES VILLEMAR, EN APLICACIÓN DEL DECRETO 812 DE 2015

8 SE PLANTEA DISEÑO ALTERNATIVO DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD(DC), EN CUMPLIMIENTO A LA LEY 361 DE 1997 (1) VIVIENDAS EN TORRES 1 Y 2 (VER PLANOS ARQ. 1.1 Y 1.2) DE 2020 PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 1 DE 2020

9 EL TITULAR TIENE LA OBLIGACIÓN DE CUMPLIR ESTRICTAMENTE A LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS APROBADAS Y SOLICITAR LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA FUTUROS INTERVENTORES

10 DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.1 DEL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 O LA NORMA QUE LO MODIFIQUE O SUSTITUYA, LOS CARGADORES URBANÍSTICOS, ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN EN SECTORES URBANIZADOS O CONSOLIDADOS

11 LA NORMA QUE LO COMPLEMENTE DEPENDERÁ O QUE ESTA... "EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS

12 SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN NACIONAL PERMANENTE Y Parte 2, NUMERAL 10 CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. ESTE PROYECTO SE EJECUTARÁ BAJO LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN SISMO-RESISTENTE NSR-10

13 ANTES DE SOLICITAR LA(S) RESPECTIVA(S) VISITA(S) DE VERIFICACIÓN, LA PERSONA RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEBERÁ ENTREGAR AL CURADOR URBANO O A LA ENTIDAD ENCARGADA DE EFECTUAR LA VISITA, LOS RESULTADOS SATISFACTORIOS DE LOS ENSAYOS Y PRUEBAS DE CALIDAD EXIGIDOS POR LA NORMA SISMO RESISTENTE NSR-10 Y LOS DEMÁS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.7 DEL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 O LA NORMA QUE LO MODIFIQUE O SUSTITUYA. LOS CARGADORES URBANÍSTICOS, ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN SISMO-RESISTENTE NSR-10

14 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

15 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

16 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

17 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

18 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

19 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

20 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

21 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

22 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

23 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

24 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

25 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

26 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

27 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

28 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

29 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

30 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

31 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

32 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

33 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

34 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

35 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

36 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

37 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

38 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

39 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

40 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

41 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

42 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

43 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

44 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

45 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

46 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

47 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

48 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

49 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

50 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

51 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

52 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

53 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

54 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

55 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

56 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

57 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

58 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

59 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

60 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

61 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

62 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

63 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

64 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

65 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

66 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

67 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

68 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

69 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

70 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

71 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

72 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

73 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

74 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

75 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

76 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

77 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

78 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

79 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

80 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

81 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

82 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

83 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

84 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

85 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

86 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

87 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

88 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

89 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

90 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

91 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

92 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

93 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

94 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

95 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

96 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

97 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

98 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

99 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

100 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

101 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

102 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

103 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

104 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

105 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

106 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

107 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

108 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

109 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

110 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

111 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

112 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

113 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

114 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

115 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

116 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

117 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

118 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

119 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

120 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

121 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

122 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

123 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

124 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

125 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

126 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

127 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

128 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

129 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

130 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

131 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

132 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

133 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

134 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

135 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

136 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

137 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

138 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

139 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

140 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

141 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

142 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

143 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

144 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

145 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

146 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

147 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

148 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

149 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

150 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

151 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

152 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

153 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

154 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

155 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

156 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

157 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

158 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

159 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

160 EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO DEL DECRETO 555 DE 2021

161 EL PROYECTO CUMP

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO.	11001-2-24-1051	2
Acto Administrativo No. 11001-2-25-0029	FECHA DE RADICACIÓN	
	12-jun.-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 02 ENE 2025 / FECHA DE EJECUTORIA: 10 ENE 2025	CATEGORÍA: IV	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	0002432000378	29-ene.-24	82.054,40	$0

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

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

- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Título 10 del Libro 3 del Reglamento Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 40117 del 02 de abril de 2024 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
- Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
- Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
- Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
- Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
- Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales

CURADOR URBANO 2
ARQ.GERMÁN MORENO GALINDO
Bogotá D.C. - Colombia

REFERENCIA: 11001-2-21-2984

Resolución No. 11001-2-22-2605 **DE** 20 OCT 2022

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

EL CURADOR URBANO 2 DE BOGOTA D.C.
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 389 de 2021 y

CONSIDERANDO

Que la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS,** con Nit No. 800.161.633-4, representada legalmente por la señora SANCHEZ PRIETO LILIANA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 24.323.229, sociedad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C267999, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante radicación No. 11001-2-21-2984 de fecha 07 de diciembre de 2021, la Licencia de Urbanización para la Etapa 2, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

Que en relación con la aprobación de los Proyectos Urbanísticos Generales -PUG, el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 28 del Decreto Nacional 1783 de 2021, señala:

(...) ***Artículo 2.2.6.1.2.4.2 Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general.*** *El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.*

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2605 ***DE*** 20 OCT 2022

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse junto con la licencia de la primera etapa mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. *En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen.*

Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión y suelo para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, en caso que aplique.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios." (Negritas y subrayas fuera de texto)

Que el Proyecto Urbanístico General PUG y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, fueron aprobados mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-1953 del 21 de septiembre de 2021 por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca.

Que el Proyecto Urbanístico General (PUG) del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** fue incorporado a la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación, como se informa mediante oficio 2-2022-24029 de 14 de marzo de 2022

Que mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, este Despacho

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

concedió la modificación del Proyecto Urbanístico General (PUG) y su sometimiento al Régimen de Etapas y se establecieron otras disposiciones.

Que dicha modificación adoptó el plano CU2F6/4-14 con el cumplimiento total de las disposiciones urbanísticas para las Etapas 1, 2 y 3 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**

Que la modalidad para la licencia de urbanización de la Etapa 2 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** es la de Reurbanización teniendo en cuenta que el predio contó con acto administrativo de urbanización adoptado mediante Resolución 145 expedida el 04 de junio de 1985 por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy Secretaría Distrital de Planeación) por la cual se aprobó el *"Proyecto General de la Urbanización VILLEMAR CENTRAL-Fontibón, se establecen sus normas, se concede licencia, se determina el plazo para la ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable."* con plano urbanístico No. F 6/4-03.

Que mediante Resolución 468 de 1988 el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy Secretaría Distrital de Planeación), revalidó el proyecto General de la Urbanización Villemar Central y amplió el plazo para la ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento.

Que respecto a la Licencia de Urbanización, en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 3° del Decreto 2218 de 2015, señala:

*"**3. Reurbanización:** Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos <u>**total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización**</u> que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, <u>**en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.**</u>*

*En el caso que los predios objeto de licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanizacion o del acto de legalizacion inicialmente expedidos, em el nuevo plano urbanistico se demarcará el área objeto de licencia como una etapa denominada reurbanziacion y el resto del area se demarcara como una etapa urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expediran <u>**aplicando las normas del tratamiento de desarrollo**</u> o de renovacion urbana.* (Negrita y subrayado fuera de texto original).

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Que en virtud de los principios de interés público o social, precaución, sostenibilidad ambiental, coordinación, gradualidad, concurrencia, información oportuna, que orientan la gestión del riesgo de desastres contemplados en la Ley 1523 de 2012[1], este Despacho verificó la zonificación por movimientos en masa e inundación a la luz de las disposiciones del Decreto 555 de 2021[2], norma actualmente vigente en el Distrito Capital, cuyos mapas determinan que el predio objeto de licenciamiento se localiza en:

- De acuerdo con el mapa CU-2.2.1. amenaza por movimientos masa suelo urbano y expansión, el predio presenta nivel de amenaza: BAJA
- De acuerdo con el mapa CU-2.2.10. amenaza por inundación para suelo urbano y expansión, el predio NO presenta nivel de amenaza por Inundación por Desbordamiento ni por Inundación por rompimiento de Jarillón.
- De acuerdo con el mapa: CU-2.2.14. amenaza por encharcamiento suelo urbano y expansión, el predio presenta Amenaza ALTA, MEDIA Y BAJA.
- De acuerdo con el mapa CU-2.2.4 amenaza por avenidas torrenciales suelo urbano expansión 2 El predio presenta nivel de amenaza: BAJA.
- De acuerdo con el mapa CU-2.2.7. amenaza por incendio forestal suelo urbano expansión (1), El predio NO presenta nivel de Amenaza

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 20 del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, para el grado de amenaza bajo, no se requiere ningún tipo de actuación previa al proceso de licenciamiento ante el IDIGER.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 106 del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, "*La zonificación de amenaza por inundación por encharcamiento...será utilizada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB como herramienta base para la priorización de los programas y proyectos identificados, para mejorar el sistema de alcantarillado pluvial de la ciudad y definir y ejecutar las acciones necesarias para prevenir y mitigar el riesgo ante este tipo de eventos y no implica restricciones normativas para los predios que se localicen en el mismo*", razón por la cual no se requiere ningún tipo de actuación previa al proceso de licenciamiento ante el IDIGER.

Que el literal b) del artículo 9º del Decreto 327 de 2004 señala:

(...) Las licencias para todo proceso de urbanización por etapas deberán incorporar el proyecto

[1] *Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones*
[2] *Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2605 *DE* 20 OCT 2022

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

urbanístico general para la totalidad del predio o predios objeto del trámite. El proyecto urbanístico definirá la ubicación de cada una de las etapas, el cuadro de áreas y cesiones y las demás responsabilidades del urbanizador. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia de urbanismo, siempre que se garantice en cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de los correspondientes porcentajes de cesión, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones sobre distribución espacial, dimensión, configuración geométrica y localización, establecidas en el proyecto urbanístico general y la normativa vigente. (Subraya fuera de texto)

Que el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C-267999, sobre el cual se proyecta el desarrollo urbanistico denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, tiene un área neta urbanizable total de **61.540,79 M2** distribuidas en tres (3) Etapas; la etapa 1 con área neta urbanizable de **24.710,48 M2**, la etapa 2 con área neta urbanizable de **15.147,06 M2** y la etapa 3 con área neta urbanizable de **21.683,25 M2** de modo que el proyecto general cuenta con área inferior a 10 hectáreas netas, y además se encuentra localizado en suelo urbano, rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas, por lo tanto, no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que, respecto al cumplimiento de las normas para etapas, la delimitación de las etapas propuestas 1, 2 y 3 de urbanismo del proyecto urbanístico general denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, cumple las condiciones del literal a) del artículo 9° del Decreto 327 de 2004 en cuanto a la exigencia del área mínima de la etapa, superior a una hectárea neta urbanizable.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público.

Que la Etapa que se aprueba cumple las condiciones de la norma precedente ya que las etapas previstas dan cumplimiento a los correspondientes porcentajes de cesión y demás normas de manera autosuficiente.

Que el área exigida para parque en la Epata 2 es **2.517,12 M2** (17%) y el área para cesión de equipamiento **1.184,53 M2** (8%), es decir que el 25% total exigido corresponde a **3.701,65 M2**

Que teniendo en cuenta que las áreas para cesión de equipamiento en la Etapa 2 resultan menores a 2.000 m2, se destinarán a cesión de parque, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 14° del Decreto 327 de 2004.

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2605 *DE* 20 OCT 2022

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Que la Epata 2 plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque en tres (3) globos, con áreas de **1.225,67 M2, 1.394,01 M2** y **1.081, 97 M2** que cumplen las condiciones del artículo 14 del Decreto 327 de 2004.

Que de conformidad con lo establecido en el Mapa 28- *Índices de Desarrollo* que hace parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 y del cuadro que hace parte del literal c, artículo 12 del Decreto 327 de 2004, el predio se localiza en el RANGO 1 de edificabilidad (Malla Vial Arterial- Av. Centenario)

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, "*...para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:*

a) La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
b) La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
c) La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
d) La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
e) Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto."

Que teniendo en cuenta que el sector donde se localiza el predio tiene asignado el estrato tres (3), se da aplicación a la tabla de equivalencias No. 1 correspondiente a **"AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO"** del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según la cual, por cada metro de cesión de parque adicional se autorizan 20 metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el **INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO** permitido de **2.75** sobre Área Neta.

Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado prevé cesiones para parque en la etapa 2 planteando tres (3) globos de cesión de parque para aumento de edificabilidad con área de **1.012,37 M2**

Que se da cumplimiento a los radios de giro determinados en el Decreto 787 de 2018 entre la Malla Vial

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2605 *DE* 20 OCT 2022

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Arterial de la Avenida Centenario y la vía V5 denominada KR 96 C.

Que los aspectos de la malla vial local, se mantienen conforme a la aprobación inicial del Proyecto Urbanístico General el cual acogió la información de la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación BDGC-SDP, en la que se determinó que no existen *planos topográficos posteriores que actualicen la información contenida* en el plano No. F 6/1-4 y conforme lo establecido en la Resolución 1025 de 2021 las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en el plano topográfico con el que se aprobó la urbanización.

Que en atención a lo dispuesto los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 221 de 2020 *"Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinados a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020"*, como porcentaje mínimo de suelo útil destinado a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de desarrollo se debe prever el 20% del suelo útil del proyecto urbanístico.

Que el parágrafo 2° del mencionado artículo 5° se indica el alcance de la obligación en el mismo proyecto se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la construcción de un área de edificación de la Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), cuyo índice de construcción corresponda mínimo a 1.1 sobre el Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación.

Que acogiéndose a los dispuesto en el parágrafo 2 del mencionado artículo 5° señala que *(...) "Cuando el cumplimiento del porcentaje se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa"*, la obligación de la Etapa 2 de 3.332,35 m2 de construcción que corresponden a un índice de 1.1 sobre ANU de la obligación de VIP en la Etapa 2 de 3.029,41 m2 y un área útil (20%) de 1.733,46 m2 se cumple en la primera etapa del proyecto para la cual se obtuvo la Licencia de Construcción aprobada mediante acto administrativo N° 11101-2-22-2481 del 04 de octubre de 2022.

Que el Decreto 221 de 2020 dispone un régimen de incentivos regulados en el artículo 12 que señala *(...) "Los porcentajes de metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social (VIS) serán descontados del área construida total del proyecto urbanístico para cálculo de cargas generales y para el índice de construcción máximo del mismo de la siguiente manera:*

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

20% de los metros cuadrados para VIS entre 136 y 150 SMMLV.
30% de los metros cuadrados para VIS entre 121 y 135 SMMLV.
40% de los metros cuadrados para VIS hasta 120 SMMLV"

Que el Decreto 221 de 2020 exige cumplir con un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) y unidad de Vivienda de Interés Social (VIS). Esta condición deberá ser verificada per el Curador Urbano en el marco de la solicitud de licencia de construcción.

Que del mismo modo el Decreto 221 de 2020 reitera que las áreas de incentivos no se eximen del cumplimiento de los estándares de habitabilidad de que trata el Decreto 327 de 2004.

Que de conformidad con lo dispuesto en las normas de Manejo de Alturas del artículo 29 del Decreto 327 de 2004, la altura queda limitada por las restricciones la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuerto Internacional El Dorado, por lo que el predio cuenta con concepto de altura para construcción expedido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil bajo el radicado No. 4104-14-022-2021024161 del 22 de julio de 2021, en el que se aprueba una altura máxima de 50 metros incluyendo tanques para agua, antenas para TV, torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, etc.

Que tratándose de solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, no requiere que sean aportadas para el estudio, las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios de que trata el artículo 2° de la Resolución No. 1025 de 2021[3].

Que sin embargo, el interesado presenta para la solicitud de licencia de urbanización, las disponibilidades de servicios públicos; EAAB oficio 3331003-S-2021-350304 de 10 de noviembre de 2021, ENEL Caso N° 205068422 del 03 de diciembre de 2021, VANTI CD-003003-2021 de 01 de diciembre de 2021.

Que de conformidad con el documento de certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos oficio 3331003-S-2021-350304 de la EAAB, dentro del predio se encuentra construido el Interceptor Emisario Final Fontibón red sanitaria de diámetro 1.60 m, indicado las coordenadas de ubicación de esta red, las cuales fueron verificadas estableciendo una sección mínima de 20 mts, con distancia mínima libre del eje del tubo a cada lado de 10 metros, de acuerdo a las normas del Acueducto de Bogotá NS-139 *"Requisitos para la Determinación del Ancho Mínimo de Derecho de Vía*

[3] *Por medio de la cual se modifica la Resolución 462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.*

en Redes de Acueducto y Alcantarillado"

Que para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.

Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten".*

Que no obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 18 de enero de 2022 en la cual se informó sobre la iniciación del trámite de Licencia de Urbanismo en la modalidad de reurbanización y de Construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total y cerramiento, las cuales fueron recibidas en su totalidad, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-2-21-2984, Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 15 de diciembre de 2021.

Que el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior 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 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto 1077 de 2015.

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2605 *DE* 20 OCT 2022

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, para la Etapa 2 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**.

Que para la Etapa 2 de la Urbanización Sauces Villemar, se adoptará nuevamente el plano CU2F6/4-14 aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-2219 de 24 de agosto de 22 con fecha ejecutoria del 06 de septiembre de 2022 expedido por este Despacho, por el cual se concedió la modificación del Proyecto Urbanístico General (PUG) del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** y el sometimiento de la urbanización al Régimen de Etapas, entre otras disposiciones

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización de la Etapa 2 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanismo en la modalidad de reurbanización del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, EL CURADOR URBANO N° 2 de Bogotá, D.C., Arq. GERMÁN MORENO GALINDO

R E S U E L V E:

CAPITULO I

LICENCIA DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1°: LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Aprobar la Licencia de Urbanización de la Etapa 2 de la **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** a desarrollarse en el predio identificado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999, cuyos linderos y área están contenidos en el plano urbanístico con número CU2F6/4-14 aprobado mediante Acto

10

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Administrativo N° 11001-2-22-2219 de 24 de agosto de 22 con fecha ejecutoria del 06 de septiembre de 2022 expedido por este Despacho, por el cual se concedió la modificación del Proyecto Urbanístico General (PUG) del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** y su sometimiento al Régimen de Etapas entre otras disposiciones, según solicitud radicada bajo el número de radicación 11001-2-21-2984 del 7 de diciembre de 2021, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTICULO 2° ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO

Adoptar como plano que contiene la Licencia de Urbanización para la Etapa 2 de la **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** el distinguido con el No. **CU2F6/4-14** aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-2219 de 24 de agosto de 2022 con fecha ejecutoria del 06 de septiembre de 2022 expedido por este Despacho, mediante el cual se concedió la modificación del Proyecto Urbanístico General (PUG) y su sometimiento al Régimen de Etapas, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

ARTICULO 3° DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Conceder a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, con Nit No. 800.161.633-4, representada legalmente por la señora SANCHEZ PRIETO LILIANA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 24.323.229, sociedad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C267999, Licencia de Urbanización para la Etapa 2 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR.**

ARTICULO 4° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, con Nit No. 800.161.633-4, representada legalmente por la señora SANCHEZ PRIETO LILIANA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 24.323.229, sociedad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C267999, de la Localidad de Fontibón en Bogotá D.C.

11

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable para la Etapa 2 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLERMAR**, al Ingeniero Civil RICARDO SANCHEZ PRIETO, identificado con la C.C. No. 10.261.805 y Matrícula Profesional No. 17202-21939 CLD, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-2-22-2984 del 07 de diciembre de 2021.

ARTICULO 5º ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes a la Etapa 2 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 13° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 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 ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y la Guía GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores.

- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la 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 IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

ARTICULO 6° CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACION DEL PREDIO	
Nombre **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**	
ETAPA 2	
1.1Área Bruta	17.861,498 M2
1.2 Reserva Servicios Públicos (Interceptor Emisario Final Fontibón)	2.714,44 M2
1.3 Área Neta Urbanizable	15.147,06 M2
1.4 Control Ambiental	340.44 M2
1.5 Área Base para el cálculo de cesiones	14.806,62 M2
AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE	
2.1 Cesión obligatoria para parque	3.701,65 M2
2.2 Cesión pública adicional para parque por mayor edificabilidad	1.012,37 M2
2.3 Cesión Vía Locales	2.191,69 M2
Total Cesiones al Distrito (1.4+2.1 +2.2+2.3)	**7.246,15 M2**
AREA UTIL	**8.667,31M2**

DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable de la Etapa 2 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**

ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3)

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es tres (3). Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 7 ° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2605 *DE* 20 OCT 2022

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

1. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004

Área de Actividad: Urbana Integral
Zona de Actividad: Múltiple
Tratamiento Desarrollo

2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION SEGÚN DECRETO 555 DE 2021

Que en virtud de los principios de interés público o social, precaución, sostenibilidad ambiental, coordinación, gradualidad, concurrencia, información oportuna, que orientan la gestión del riesgo de desastres contemplados en la Ley 1523 de 2012, este Despacho verificó la zonificación por movimientos en masa e inundación a la luz de las disposiciones del Decreto 555 de 2021[4], norma actualmente vigente en el Distrito Capital, cuyos mapas determinan que el predio objeto de licenciamiento se localiza en:

- De acuerdo con el mapa CU-2.2.1. amenaza por movimientos masa suelo urbano y expansión, el predio presenta nivel de amenaza: BAJA
- De acuerdo con el mapa CU-2.2.10. amenaza por inundación para suelo urbano y expansión, el predio NO presenta nivel de amenaza por Inundación por Desbordamiento ni por Inundación por rompimiento de Jarillón.
- De acuerdo con el mapa: CU-2.2.14. amenaza por encharcamiento suelo urbano y expansión, el predio presenta Amenaza ALTA, MEDIA Y BAJA.
- De acuerdo con el mapa CU-2.2.4 amenaza por avenidas torrenciales suelo urbano expansión 2 El predio presenta nivel de amenaza: BAJA.
- De acuerdo con el mapa CU-2.2.7. amenaza por incendio forestal suelo urbano expansión (1), El predio NO presenta nivel de Amenaza

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 20 del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, para el grado de amenaza bajo, no se requiere ningún tipo de actuación previa al proceso de licenciamiento ante el IDIGER.

[4] *Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA PARQUES

El titular de la Licencia de Urbanización para la Etapa 2 de la **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, prevé cesión de parque obligatoria en el mismo predio para la conformación del sistema de espacio público un área total de **3.701,65 M2.**

Plantea como cesión adicional de parque para incremento de edificabilidad un área de **1.012,37 M2,** los cuales cumplen con lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

III. SISTEMA VIAL

El proyecto cumple con los radios de giro determinados en el Decreto 787 de 2018 entre la Malla Vial Arterial de la Avenida Centenario y la vía V5 denominada KR 96 C.

El acceso vehicular a los lotes deberá localizarse sobre vía local y a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 del Decreto 327 de 2004.

IV. NORMAS URBANISTICAS.

1. Usos Permitidos

De conformidad con el cuadro anexo No 2 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Distrital 120 de 2018, y teniendo en cuenta que el predio sin desarrollar se encuentra localizado en un Área de Actividad Urbana Integral-Zona Múltiple se podrán desarrollar en las etapas previstas del Proyecto Urbanístico General - PUG, los usos señalados a continuación cumpliendo con las siguientes condiciones:

1.1 Uso Principal

- **Vivienda**

-La vivienda se permitirá como uso único o planteado con los usos únicos permitidos para el área urbana integral múltiple

1.2 Uso Propuesto: Vivienda Multifamiliar

Para los demás usos permitidos para el Área de Actividad Urbana Integral- Zona Múltiple se deberá solicitar la modificación de la Licencia de Urbanización

2. PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP).

La Licencia de Urbanización para la Etapa 2 de la **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), según las disposiciones del artículo 5 del Decreto 221 de 2020 delimitando y alinderando el 20% de suelo útil para (VIP) en la primera etapa y además determinado el índice de 1.1 sobre el Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación.

La edificabilidad asignada de 1.1 sobre Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación deberá ser ejecutada con la primera licencia de construcción de la Etapa 1, so pena de la condición resolutoria por incumplimiento de dicha obligación según artículo 15 del Acto Administrativo No. 11001-2-22-2219 de 24 de agosto de 22 con fecha ejecutoria del 06 de septiembre de 2022 expedido por este Despacho, por la cual se concedió la modificación del Proyecto Urbanístico General (PUG) y su sometimiento al Régimen de Etapas, entre otras disposiciones.

La obligación en la primera etapa se cumple mediante la Licencia de Construcción aprobada mediante acto administrativo N° 11101-2-22-2481 del 04 de octubre de 2022.

El detalle de la información se presenta en la siguiente tabla:

ETAPA 2

ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD VIP EN LA ETAPA 2*								
VIVIENDA	AREA UTIL	%	AREA NETA	I.O.	AREA OCUPADA	I.C.	AREA CONSTRUIDA FINAL	
VIP	1.733,46	20,00	3.029,41	0,28	848.23	1,10	Mínima	3.332,34
TOTAL	1.733,46	**20,00**	**3.029,41**	**0,28**	**848.23**	**1,10**	**Final**	**3.332,34**

*Se cumple la obligación de vivienda de interés prioritario en la Etapa 1 mediante Licencia de Construcción aprobada mediante acto administrativo No. 11101-2-22-2481 del 04 de octubre de 2022.

3. AREA MÍNIMA DE VIVIENDA

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 M2.

4. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS

4.1ALTURA PERMITIDA

Será la resultante de la aplicación de las normas de aislamientos, antejardines, índices de ocupación y de construcción establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y según concepto de altura para construcción expedido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil bajo el radicado No. 4104-14-022-2021024161 del 22 de julio de 2021, se aprueba una altura máxima de 50 metros incluyendo tanques para agua, antenas para TV, torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, etc.

Manejo de alturas

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
- La altura que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuerto Internacional El Dorado
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

4.2 INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION

INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION

INDICE DE OCUPACION

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable. El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

INDICE DE CONSTRUCCION ETAPA 2

RANGO DE EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADO TOTAL EN EL PGU
RANGO 1 Malla Vial Arterial Av. Centenario	1,00	2,75	**2.491**

De acuerdo con lo establecido en el plano Nº 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, a la Etapa 2 en que se desarrolla el proyecto **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** le corresponden los siguientes rangos de edificabilidad:

El índice de construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

ETAPA 2

-El área de construcción para el Índice de Construcción Básico (1,0) corresponde a: **15.147,06 M2** sobre Área Neta Urbanizable.
-El área de construcción para el Índice de construcción Máximo (2,75) corresponde a: **41.654,41 M2** sobre Área Neta Urbanizable.
-Área de construcción adicional propuesta: **22.578,67 M2** (1.491) sobre Área Neta Urbanizable.
-Área total de construcción autorizada **37.725,73 M2** (2.491) sobre Área Neta Urbanizable.

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR SISTEMA DE REPARTO DEL DECRETO 327 DE 2004

De conformidad con lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo, los interesados se acogen a lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, para lo cual prevén cesión para parque adicional para incrementar la edificabilidad básica de acuerdo con la metodologia que se indica en los siguientes cuadros para Etapa 2:

ETAPA 2

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACION	CESIÓN ADICIONAL M2
	INDICE	M2		
15.147,06	1,00	15.147,06	0,00	0,00
	0,875	13.253,60	1 M2 CA/20 M2 EDIF	662.68
	0,616	9.325,07	1 M2 CA/20 M2 EDIF*0.75	349,69
EDIFICABILIDAD AUTORIZADA	**2.491**	**37.725,73**		**1.012,37**

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

4.3. SOTANOS, SEMISOTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

1. Manejo de sótanos

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.

Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

2. Manejo de semisótano

El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio. El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considera como piso completo.

3. Usos permitidos en sótano y semisótano

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

4. Manejo de rampas y escaleras:

Terreno Plano

En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.

En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

4.4. AISLAMIENTOS

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura propuesta, de acuerdo con la siguiente tabla:

Usos	Número de Pisos	Aislamientos Mínimos	
		Entre Edificaciones (en metros)	Contra Predios Vecinos (en metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	5.00	3.00

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

b. Vivienda no VIS ni VIP	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 a 17	1/ 2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		
Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho. Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho			

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 M), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.
b. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
c. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
d. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto 327 de 2004.
e. Según Parágrafo del artículo 24 del Decreto 327 de 2004, cuando una manzana colinde con cultas o aislamientos de predios ya desarrollados, no será obligatorio generar espacio público perimetral sobre tales costados; en estos eventos podrán plantearse adosamientos de construcciones, o aislamientos cuando el predio colindante haya previsto asilamientos, los cuales podrán plantearse a partir del nivel previsto por las edificaciones colindantes.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4,00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

4.5. PATIOS

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, podrán ventilarse a través de ductos y deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá, D.C. anexo al Acuerdo Distrital 20 de 1995 modificado por el Decreto Distrital 193 de 2006 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación de los espacios habitables será de 1/3 de la altura total de los pisos habitables y debe preverse desde el nivel del terreno o nivel superior del semisótano y en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 metros.

4.6. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre Antejardines, con las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 mts
- Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3: 1.50 mts

4.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

ANTEJARDINES

Se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

Usos	Número de pisos	Antejardín mínimo (en metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0
b. Vivienda no VIS ni VIP	De 1 a 3	3.00
	De 4 a 5	4.00

	De 6 a 7	5.00
	De 8 a 17	7.00
	18 o mas	10.00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

RETROCESOS

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas a parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.

4.8. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial y/o dotacional, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.

- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2.50 metros.

- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, controles ambientales ni las vías públicas.

- En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.

- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

4.9. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

- Para cerrar predios sin urbanizar.

NOTA: Con la licencia de urbanización concedida mediante el presente acto administrativo, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

5. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano N° 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe tener en cuenta que el predio se encuentra en el **Sector de Demanda "C"**, y su exigencia será la establecida en el Cuadro Anexo N° 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso permitido a desarrollar.

Para el uso de vivienda la cuota de estacionamiento señalada se aplica según número de viviendas, así:

PRIVADOS	1X 8 VIVIENDAS
VIVITANTES	1X18 VIVIENDAS

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán LAS ÁREAS GENERADORAS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, en todas las escalas y para todas las zonas de demanda, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.

Los cupos de parqueo exigidos se calculan sobre las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada 30 cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M.

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M. con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto 1538 de 2005, artículo 11). Estos cupos deberán localizarse próximos a las áreas de acceso.

6 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

6.1 Para el uso de vivienda de interés social.

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

6.2 Para proyectos no V.I.S.: quince (15) mts2 por cada 80 m2 de construcción.

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

7. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31° del Decreto 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

8. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público,

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas con discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen.

9. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente Acto Administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la *Cartilla de andenes* (Decreto 308 de 2018) y *la Cartilla de mobiliario urbano* (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES: De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, 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 según la "*Cartillas de Andenes*" (Decreto 308 de 2018)
- 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 minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

10. OTRAS NORMAS

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanisticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes**: Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995**: En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios**: El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.**: Resolución N° 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 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.

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito**: Decretos N° 845 de 2019 y N° 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energia y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** 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 establezcan redes de energia de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

11. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño**, Decreto 1108 de 2000.
- **Normas urbanisticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo**: Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Decreto 221 de 2020:** "Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinados a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020... "
- **Normas aplicables al espacio público**: Decretos 190 de 2004, 561 de 2015, 308 de 2018 y 170 de 1999.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital**: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

ARTÍCULO 8° OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable de la Etapa 2 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021.

2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.

El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.

En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito.

30

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2605 *DE* 20 OCT 2022

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.

Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura correspondiente. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

En todo caso, si durante la vigencia de la licencia urbanística son aprobadas modificaciones a los actos administrativos de licenciamiento, que involucren cambios en la configuración o área de terreno de las cesiones públicas, siempre y cuando no se haya efectuado la entrega material al municipio o distrito, el titular de las licencias deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados sin que se requiera la concurrencia y/o autorización de las autoridades municipales o distritales.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

3. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

4. La obligación de cumplir con la ejecución de edificaciones sostenibles de que trata la Resolución 0549 de 2015 proferida por el Ministerio de Vivienda y la obtención de la certificación Excellence In Design For Greater Efficiencies – EDGE, avalada por la Corporación Financiera Internacional (IFC) que hace parte del Banco Mundial y en Colombia certificada por Camacol.

5. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Pùblico, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

6. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.

7. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

8. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

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

10. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

11. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

12. 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 (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

13. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

14. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.

15. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

16. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

17. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

ARTICULO 9° ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

***Artículo 2.2.6.1.4.7** Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, con base en lo aprobado en la licencia*

urbanística correspondiente.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

Parágrafo 1°. *En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.*

Parágrafo 2°. *En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y*

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador."

ARTICULO 10° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 8° del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

- La solicitud del interesado de aprobación de Licencia de Urbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR, radicada bajo la referencia 11001-2-21-2984 del 7 de diciembre de 2022.
- Plano del Proyecto Urbanístico General (PUG) del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** aprobado bajo el número CU2F6/4-14 y que contiene la información para la Licencia de urbanización de la Etapa 2 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-2-21-2984
- 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.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
- Los demás documentos que hagan parte de la solicitud de Licencia de Urbanización para la Segunda Etapa que se concede para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 11° CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

2. 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.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este 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 se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido 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.

ARTICULO 12° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.

2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, 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.

3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.

6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

CAPÍTULO II

DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 13° DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Conceder a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, con Nit No. 800.161.633-4, representada legalmente por la señora SANCHEZ PRIETO LILIANA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 24.323.229, sociedad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C267999, Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para la Etapa 2 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR,** para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO CERRADO MZ-2 PROPIEDAD HORIZONTAL,** cuyos linderos y área están contenidos en el plano CU2F64/4-14

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 15° del presente Acto Administrativo, el cual corresponde a Una (1) Torre de veinte (20) pisos, una (1) Edificación Comunal en tres (3) pisos y un depósito de basuras y cuarto de bombas en un (1) piso para el uso de Vivienda Multifamiliar (V.I.S) para desarrollar doscientos ochenta (280) unidades (V.I.S). El proyecto prevé cincuenta y uno (51) estacionamientos de los cuales treinta y cinco (35) se destinan para el uso de residentes y dieciséis (16) estacionamientos se destinan para el uso de visitantes de los cuales dos (2) se habilitan para personas en condición de discapacidad. El proyecto cuenta con sesenta (60) cupos para bicicletas

PARÁGRAFO. La presente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y cerramiento, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-2-21-2984

ARTÍCULO 14° PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	N° MATRICULA
Constructor Responsable	SANCHEZ PRIETO RICARDO	17202-21939 CLD
Arquitecto Proyectista	BETANCOURT RINCON FABIAN ALBERTO	A25282003-80058907
Ingeniero Civil Calculista:	SANMIGUEL AHUMADA HAROLD EDUARDO	25202-41802 CND

37

Ingeniero Civil Geotecnista	OROZCO ROJAS LUIS FERNANDO	13592 CND
Diseñador De Elementos No Estructurales	SANCHEZ PRIETO RICARDO	17202-21939 CLD
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	BUSTAMANTE GOMEZ MAURICIO	17202-094951

ARTÍCULO 15° CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

A continuación, se describen las características del proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO CERRADO MZ-2 PROPIEDAD HORIZONTAL**, a construir en el Área Útil de la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico General aprobado mediante el presente acto administrativo, de conformidad con los quince (15) planos arquitectónicos presentados:

1. USO:

Vivienda Multifamiliar V.I.S en agrupación
Doscientas ochenta (280) unidades (V.I.S)

Se plantean las viviendas para adaptación a personas con movilidad reducida en los apartamentos un total de tres (3) apartamentos, en torre única (Ver plano 501 de Arquitectura)

2. ALTURA:

Una (1) Torre en veinte (20) pisos para vivienda VIS con altura total de 47.60 metros, una (1) Edificación Comunal en tres (3) pisos con altura total de 11.09 metros y un depósito de basuras cuarto de bombas en un (1) piso altura de 3.30metros

3. CUADRO DE ÁREAS DEFINITIVAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO CONJUNTO CERRADO MZ-2 PROPIEDAD HORIZONTAL

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Urbanizable	15.147,06 M2
Área Útil	8.667,31 M2

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com

Sótanos	166,55 M2
Área de primer piso	1.396,05 M2
Área de Pisos Restantes	14.447,40M2
Área Total Construida	**16.000.00 M2**
Área Libre	7.271,26 M2

4. EDIFICABILIDAD

I.O.	0.09	1.396,05 M2
I.C.	0.705	10.685,34 M2

5. INCENTIVO VIVIENDA VIS ENTRE 136 Y 150 SMMLV (20%) DECRETO 221 DE 2020

I.C. INCENTIVO VIS SOBRE ANU	0.15	2.310,56 M2

6. VOLUMETRÍA

CARACTERÍSTICAS	
Pisos Habitables	20/1
Altura en Metros	47.60/12.09/3.30
Sótanos	0
Semisótano	0
Aislamiento contra predios vecinos	N/A
Aislamiento entre edificaciones	34.26 Mts/18.98 Mts/7.0 Mts
Antejardín	4.0 Mts Por KR 96 C
Voladizo	0.80 Por KR 96 C.

7. ESTACIONAMIENTOS:

Privados: Treinta y cinco (35) estacionamientos para residentes
Visitantes: Dieciséis (16) incluye dos (2) cupos para personas en condición de discapacidad
Cupos para Bicicletas: sesenta (60)

8. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PROYECTADO:

AREAS EQUIPAMIENTO COMUNAL		
Ítem	**Exigido**	**Propuesto**
Zonas verdes recreativas	725,00 M2 (40%)	6.965,05 M2 (384.28%)
Servicios comunales	271,88 M2 (15%)	1.416,55 M2 (78.15%)
Estacionamientos Adicionales	-	-
Total	**1.812,50 M2 (100%)**	**8.381,60 M2 (462%)**

9. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	PILOTES-DADOS -VIGAS DE AMARRE
Tipo de Estructura	COMBINADO- DMO
Método de Diseño	RESISTENCIA ULTIMA
Grado de Desempeño E.N.E.	BAJO
Análisis Sísmico	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR

ARTÍCULO 16: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

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

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

40

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2605 *DE* 20 OCT 2022

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

4. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.

5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que 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.

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

7. 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.

8. 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.

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

10. 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.

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

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

13. 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.

ARTICULO 17° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

El término de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización para la Etapa 2 de la Urbanización Sauces Villemar y de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico **CONJUNTO CERRADO MZ-2 PROPIEDAD HORIZONTAL**, que se otorga mediante el presente Acto Administrativo, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5° del Decreto 1197 de 2016).

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

CAPITULO IV
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

ARTICULO 18° PARTICIPACION EN PLUSVALIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito

en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTÍCULO 19° DELINEACIÓN URBANA

Que los interesados aportaron la Declaración Retención Impuesto de Delineación Urbana, con número de referencia de recaudo No. 22320004848, presentado el 11 de octubre de 2022 sin pago, en atención a la exención tributaria dispuesta en el literal a) artículo 9° del Acuerdo 352 de 2008, exención extendida hasta el 31 de diciembre de 2029, según artículo 4° del Acuerdo 756 de 2019, por cuanto la licencia de construcción aprobada en la modalidad de obra nueva, demolición total y cerramiento corresponde a un programa y/o solución de vivienda de interés social con sus correspondientes áreas comunes construidas en el estrato 3.

ARTÍCULO 20° DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo 16° están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C267999
3. Plano Urbanístico No. **C2F64/4-14**
4. Quince (15) planos arquitectónicos.
5. Dos (2) planos de evacuación
6. Anexo Memoria de cálculos (1)
7. Anexo Estudio de Suelos (1)
8. Memoria de Cálculos (4)
9. Estudio de Suelos (1)
10. Planos estructurales (64)

Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructural aprobados.

ARTÍCULO 21° CONDICIONES RESOLUTORIAS

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés prioritario establecidas en el Proyecto Urbanístico General-(PUG) del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** y del índice de

20 OCT 2022

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2605 *DE*

Por medio del cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para la Segunda Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 , KR 96 C 16 61, en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., de conformidad con el Proyecto Urbanístico General (PUG), aprobado mediante acto administrativo No. 11001-2-22-2219 del 24 de agosto de 2022, y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

construcción de 1.1 para la Edificación de Vivienda de Interés Prioritaria definido para la totalidad del proyecto en la Etapa 2 objeto de la presente licencia, constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

El incumplimiento de la ejecución de edificaciones sostenibles de que trata la Resolución 0549 de 2015 proferida por el Ministerio de Vivienda y la obtención de la certificación Excellence In Design For Greater Efficiencies – EDGE, avalada por la Corporación Financiera Internacional (IFC) que hace parte del Banco Mundial y en Colombia certificada por Camacol, constituye condición resolutoria establecida igualmente en el artículo 15 del Acto Administrativo No. 11001-2-22-2219 de 24 de agosto de 22 con fecha ejecutoria del 06 de septiembre de 2022 expedido por este Despacho.

ARTÍCULO 22° El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C. a los

20 OCT 2022

Arq. GERMAN MORENO GALINDO
Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C.

Arq. Marcela Ramos Torres
Director de Norma y Proyectos Especiales

Abg. Xiomara Cepeda Murcia
Coordinadora Área Jurídica

Ing. David Rodriguez

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 13 ENE 2023

CURADOR URBANO 2
ARQ.GERMÁN MORENO GALINDO
Bogotá D.C. - Colombia

REFERENCIA: 11001-2-22-0340

RESOLUCIÓN No. 11001-2-22-2219 **DE** 24 AGO 2022

Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

EL CURADOR URBANO 2 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 389 de 2021, y

CONSIDERANDO

Que la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, con Nit No. 800.161.633-4, representada legalmente por la señora SANCHEZ PRIETO LILIANA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 24323229, a través de su apoderado ZAPATA SANCHEZ SEBASTIAN identificado con C.C. No. 98662771, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C267999, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante radicación No. 11001-2-22-0340 de fecha 18 de marzo de 2022, la modificación del Proyecto Urbanístico General (PUG) para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR,** el sometimiento al Régimen de Etapas y la modificación de la Licencia de Urbanización para la Etapa 1, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

Que en relación con la aprobación de los Proyectos Urbanísticos Generales -PUG, el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 28 del Decreto Nacional 1783 de 2021, señala:

*(...) **Artículo 2.2.6.1.2.4.2 Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general.** El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento,*

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse junto con la licencia de la primera etapa mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. *En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen.*

Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión y suelo para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, en caso que aplique.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios." (Negritas y subrayas fuera de texto)

Que el proyecto cuenta con Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, adoptada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-1953 del 21 de septiembre de 2021 por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca.

Que el Proyecto Urbanístico General (PUG) del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** fue incorporado a la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación, como se informa mediante oficio 2-2022-24029 de 14 de marzo de 2022.

Que la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 y la modificación del

2

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

Proyecto Urbanístico General (PUG) del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR,** aprobados mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-1953 de 21 septiembre de 2021 consiste en:

a) Modificar la delimitación de las etapas
b) Modificar la propuesta de cesiones de parque
c) Modificar el sistema de reparto de las respectivas etapas de conformidad con las disposiciones del artículo 44 del Decreto 327 de 2004
d) Incorporar el sistema de incentivos de que trata el Decreto 613 de 2015
e) Modificar la forma de cumplimiento de la obligación de suelo para vivienda de interés prioritario de la totalidad de las etapas concentrando dicha obligación en la primera etapa
f) Referenciar las condiciones para el sistema de incentivos del Decreto 221 de 2020
g) Autorizar usos diferentes a vivienda según el área de actividad

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR no se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 de 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR no se localiza en zona de riesgo por inundación, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER)

Que el literal b) del artículo 9° del Decreto 327 de 2004 señala:

(...) Las licencias para todo proceso de urbanización por etapas deberán incorporar el proyecto urbanístico general para la totalidad del predio o predios objeto del trámite. El proyecto urbanístico definirá la ubicación de cada una de las etapas, el cuadro de áreas y cesiones y las demás responsabilidades del urbanizador. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia de urbanismo, siempre que se garantice en cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de los correspondientes porcentajes de cesión, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones sobre distribución espacial, dimensión, configuración geométrica y localización, establecidas en el proyecto urbanístico general y la normativa vigente. (Subraya fuera de texto)

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

Que el predio identificado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C-267999, sobre el cual se proyecta la modificación del desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, tiene un área neta urbanizable total de **61.540,79 M2** distribuidas en tres (3) Etapas; la etapa 1 con área neta urbanizable de **24.710,48 M2**, la etapa 2 con área neta urbanizable de **15.147,06 M2** y la etapa 3 con área neta urbanizable de **21.683,25 M2** de modo que el proyecto general cuenta con área inferior a 10 hectáreas netas, y además se encuentra localizado en suelo urbano, rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas, por lo tanto, no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que respecto al cumplimiento de las normas para etapas, la delimitación de las etapas propuestas 1, 2 y 3 de urbanismo del proyecto urbanístico general denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, cumple las condiciones del literal a) del artículo 9° del Decreto 327 de 2004 en cuanto a la exigencia del área mínima de la etapa, superior a una hectárea neta urbanizable.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público.

Que la modificación del proyecto urbanístico general que se aprueba cumple las condiciones de la norma precedente ya que las etapas previstas dan cumplimiento a los correspondientes porcentajes de cesión y demás normas de manera autosuficiente.

Que el área exigida para parque en la Epata 1 es **4.083,23 M2** (17%) y el área para cesión de equipamiento **1921,52 M2** (8%), es decir que el 25% total exigido corresponde a **6.004,75 M2**

Que el área exigida para parque en la Epata 2 es **2.517,12 M2** (17%) y el área para cesión de equipamiento **1.184,53 M2** (8%), es decir que el 25% total exigido corresponde a **3.701,65 M2**

Que el área exigida para parque en la Epata 3 es **3.641,41 M2** (17%) y el área para cesión de equipamiento **1.718,31 M2** (8%), es decir que el 25% total exigido corresponde a **5.369,72 M2**

Que teniendo en cuenta que las áreas para cesión de equipamiento en las Etapas 1, 2 y 3 resultan menores a 2.000 m2, se destinarán a cesión de parque, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 14° del Decreto 327 de 2004.

Que la modificación de la Epata 1 plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque en cuatro (4) globos, con áreas de **1.250,08 M2, 1.232,32 M2, 1.428,89 M2** y **2.093,46 M2** que cumplen las condiciones del artículo 14 del Decreto 327 de 2004.

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

Que la modificación de la Epata 2 plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque en tres (3) globos, con áreas de **1.225,67 M2, 1.394,01 M2, 1.081,97 M2** que cumplen las condiciones del articulo 14 del Decreto 327 de 2004.

Que la modificación de la Epata 3 plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque en tres (3) globos, con áreas de **3.369,24 M2, 1.000,00 M2, 1.000,48 M2** que cumplen las condiciones del artículo 14 del Decreto 327 de 2004.

Que de conformidad con lo establecido en el Mapa 28- *Índices de Desarrollo* que hace parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 y del cuadro que hace parte del literal c, artículo 12 del Decreto 327 de 2004, el predio se localiza en el RANGO 1 de edificabilidad (Malla Vial Arterial- Av. Centenario)

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, "*...para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:*

a) La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
b) La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
c) La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
d) La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
e) Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto."

Que teniendo en cuenta que el sector donde se localiza el predio tiene asignado el estrato tres (3), se da aplicación a la tabla de equivalencias No. 1 correspondiente a **"AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO"** del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según la cual, por cada metro de cesión de parque adicional se autorizan 20 metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el **INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO** permitido de **2.75** sobre Área Neta.

Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado prevé cesiones para parque adicional de **1.123,34 M2** para incrementar **24.748,47 M2** desagregado por etapas así:

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

Que la modificación de la etapa 1 se plantea un (1) globo de cesión de parque para aumento de edificabilidad con área de **108.49 M2**

Que la modificación de la etapa 2 plantea tres (3) globos de cesión de parque para aumento de edificabilidad con área de **1.120,86 M2**

Que el predio objeto del presente acto administrativo, se encuentra en zona de reserva por Malla Vial Arterial Av. Centenario, la cual cuenta con Resolución 1373 del 10 de julio de 2019 *"Por la cual se modifica la Zona de Reserva Vial para la Avenida Centenario entre la Troncal Américas con Carrera 50 hasta el Límite Occidente del Distrito definida en la Resolución 1888 de 2018 y se dictan otras disposiciones"*.

Que el artículo 23 del Decreto Distrital 327 de 2004, señala las alternativas para el manejo de las reservas viales, así:

Artículo 23. Manejo de las Zonas de Reserva Vial.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 179 del Decreto 190 de 2004, y las definiciones que al respecto haga el plan parcial cuando sea del caso, los procesos de urbanización que se adelanten en predios ubicados en zonas demarcadas de reserva tendrán las siguientes alternativas para su manejo:

a. *Contabilizar las áreas de reserva como parte del área neta urbanizable para efectos del cálculo de la edificabilidad básica, caso en el cual dichas áreas se mantendrán libres de construcciones para su futura afectación o adquisición por parte de las entidades distritales competentes.*
b. ***Ceder las áreas de reserva al Distrito Capital, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios definido en el Capítulo 8 del presente Decreto***. (Negrita y subraya fuera de texto

Que el Decreto 613 de 2015 *"Por el cual se adopta un esquema de incentivos para construcciones nuevas que adopten medidas de eco urbanismo y construcción sostenible aplicables a viviendas de interés social (VIS) e interés prioritario (VIP) y se dictan otras disposiciones"* determinó incentivos urbanísticos que mediante disminución de cargas urbanas o mayor edificabilidad para los proyectos de vivienda de interés social, contribuyen a la construcción de viviendas sostenibles para la preservación ambiental y la eficiencia en el consumo de recursos naturales.

Que bajo este precepto, el Decreto 613 de 2015 definió en el artículo 6° el factor de ajuste de incentivos asociado a proyectos en Tratamiento de Desarrollo que les sea aplicable el Decreto Distrital 327 de 2004 respecto a obligaciones urbanísticas Incentivos IVIS / Incentivos IVIP, determinando la siguiente formula:

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

Tipos de cesión adicional	M2 Cesión adicional	M2 construcción adicional
La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal o complementaria de la ciudad.	1	AJ

Dónde:
*AJ = 4,8 * IVIS cuando la Vivienda corresponda a Vivienda de Interés Social.*

IVIS	Precios de Vivienda	Medidas Incentivables
1,50	Mayor que 100 SMML	Medidas establecidas en VIS para agua y energía que cumplen las metas establecidas en la Resolución 0549 de 2015.

Que así las cosas, en consideración a que parte del predio contenido en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C-267999 hace parte de la Reserva Vial para la Avenida Centenario determinada por Resolución 1373 del 10 de julio de 2019, y que además el Instituto de Desarrollo Urbano señaló que el proyecto se encuentra relacionado dentro del grupo de obras para ser construidas y financiadas con otras fuentes de financiación, contribución por valorización y cupo de endeudamiento del Plan de Desarrollo 2021-2024 *Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI*, sin que a la fecha se haya realizado la debida afectación, el proyecto objeto de modificación opta por la aplicación de las medidas incentivables determinadas en el Decreto Distrital 613 de 2015, dando aplicación al factor de ajuste definido en el artículo 6 del citado decreto para establecer los M2 de construcción adicional por la cesión a favor del Distrito Capital de las áreas del predio que hacen parte de la reserva vial.

Que para conceder los incentivos de que trata el Decreto 613 de 2015, fue presentado a este Despacho por parte de la constructora Las Galias, los documentos de soporte que dan aplicación a las medidas de agua y energía dispuestas en la Resolución Nacional 0549 de 2015, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los cuales reposan en el expediente radicado con el número No. 11001-2-22-0340 de fecha 18 de marzo de 2022 y que manifiestan el proceso de acreditación del Proyecto **SAUCES VILLEMAR** como proyecto con construcciones de tipo sostenible en proceso de certificación Excellence in Design for Greater Efficiencies - EDGE.

Que dando aplicación a los incentivos del Decreto 613 de 2015, se determinó una edificabilidad correspondiente a **42.925,18 M2** por la entrega al Distrito Capital de **5.961,83 M2** de Área de Reserva Vial de la Avenida El Centenario.

7
6M

Que respecto a los aspectos viales, el trazado de la Reserva Vial y las áreas de Control Ambiental, las cuales cuentan con Registro Único de Propiedad Inmobiliaria RUPI 2522-2, 2522-3, 2522-4 conforman el perfil vial de la Avenida Centenario.

Que se da cumplimiento a los radios de giro determinados en el Decreto 787 de 2018 entre la Malla Vial Arterial de la Avenida Centenario y las vía V5 denominada KR 96 C.

Que los aspectos de la malla vial local, se mantienen conforme a la aprobación inicial del Proyecto Urbanístico General el cual acogió la información de la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación BDGC-SDP, en la que se determinó que no existen *planos topográficos posteriores que actualicen la información contenida* en el plano No. F 6/1-4 y conforme lo establecido en la Resolución 1025 de 2021 las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en el plano topográfico con el que se aprobó la urbanización.

Que en atención a lo dispuesto los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 221 de 2020 *"Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinados a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020"*, como porcentaje mínimo de suelo útil destinado a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de desarrollo se debe prever el 20% del suelo útil del proyecto urbanístico.

Que el parágrafo 2° del mencionado artículo 5° se indica el alcance de la obligación en el mismo proyecto se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la construcción de un área de edificación de la Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), cuyo índice de construcción corresponda mínimo a 1.1 sobre el Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación.

Que adicionalmente el parágrafo 2 del mencionado artículo 5° señala que *(...) "Cuando el cumplimiento del porcentaje se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa"*

Que de optarse por esta opción de cumplimiento, la Vivienda de Interés Prioritaria objeto de la obligación de que trata el Decreto 221 de 2020, deberá construirse primero o simultáneamente con los otros productos inmobiliarios del proyecto.

Que de acuerdo con el considerando anterior, para efectos del cumplimento de la obligación de los

porcentajes para Vivienda de Interés Prioritario, el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, da aplicación a las disposiciones del Decreto 221 de 2020, planteando el suelo correspondiente al 20% del área útil de la totalidad del proyecto urbanístico en la primera etapa y definiendo el índice de construcción de 1.1 sobre el ANU total; edificabilidad que debe ser ejecutada con la primera licencia de construcción de la etapa uno, so pena de la condición resolutoria por incumplimiento de dicha obligación en la Etapa 1 objeto de aprobación mediante el presente acto.

Que la Etapa 1 localiza y alindera el suelo útil para Vivienda de Interés Prioritario que corresponde a **7.318,01 M2** y deberá indicarse expresamente en la escritura pública de constitución de la urbanización y de la escritura de propiedad horizontal.

Que para el cumplimiento de lo que trata el parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto 221 de 2020, se define el índice de construcción de 1.1 sobre el área neta urbanizable (**12.308,16 M2**) de la totalidad del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** (Etapa 1, Etapa2 y Etapa 3), el cual corresponde a **13.538,97 M2** a cumplir con la primera licencia de construcción de la Etapa 1, para lo cual se hace alusión de dicha área en el plano urbanístico identificado con número CU2F6/4-14, a través del cual se indica el área de edificación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), sujeta a condición resolutoria

Que en las licencias de construcción de la Etapa 1 en la que se cumple la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario se podrá dar aplicación al régimen de incentivos de que trata el artículo 11 del Decreto 221 de 2020 acogiendo como beneficio el 100% de los metros cuadrados construidos de vivienda de interés social prioritario VIP con índice de construcción de 1.1 sobre el ANU proporcional al área útil objeto de la obligación de suelo.

Que de igual manera, el artículo 12 del Decreto 221 de 2020 señala que *(...) "Los porcentajes de metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social (VIS) serán descontados del área construida total del proyecto urbanístico para cálculo de cargas generales y para el índice de construcción máximo del mismo de la siguiente manera:*

20% de los metros cuadrados para VIS entre 136 y 150 SMMLV.
30% de los metros cuadrados para VIS entre 121 y 135 SMMLV.
40% de los metros cuadrados para VIS hasta 120 SMMLV"

Que en las respectivas licencias de construcción de las diferentes etapas, el interesado podrá acogerse al régimen de incentivos adicionales para Vivienda de Interés Social VIS, de acuerdo con la manifestación del rango de valor de la vivienda.

Que se deberá tener en cuenta que solo se podrá optar por los incentivos establecidos en el artículo 12

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

del Decreto 221 de 2020, cuando además de la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) se desarrolle la Vivienda de Interés Social (VIS) en el mismo proyecto.

Que adicionalmente son disposiciones del Decreto 221 de 2020, que para acceder a los incentivos se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) y unidad de Vivienda de Interés Social (VIS)

Que del mismo modo el Decreto 221 de 2020 reitera que las áreas de incentivos no se eximen del cumplimiento de los estándares de habitabilidad de que trata el Decreto 327 de 2004.

Que de conformidad con lo dispuesto en las normas de Manejo de Alturas del artículo 29 del Decreto 327 de 2004, la altura queda limitada por las restricciones la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuerto Internacional El Dorado, por lo que el predio cuenta con concepto de altura para construcción expedido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil bajo el radicado No. 4104-14-022-2021024161 del 22 de julio de 2021, en el que se aprueba una altura máxima de 50 metros incluyendo tanques para agua, antenas para TV, torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, etc.

Que tratándose el presente trámite de Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, no requiere que sean aportadas para el estudio, las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios de que trata el artículo 2° de la Resolución No. 1025 de 2021[1].

Que sin embargo, el interesado presenta para la solicitud de modificación de licencia de urbanización vigente, las disponibilidades de servicios públicos; EAAB oficio 3331003-S-2021-350304 de 10 de noviembre de 2021, ENEL Caso N° 205068422 del 03 de diciembre de 2021, VANTI CD-003003-2021 de 01 de diciembre de 2021.

Que de conformidad con el documento de certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos oficio 3331003-S-2021-350304 de la EAAB, dentro del predio se encuentra construido el Interceptor Emisario Final Fontibón red sanitaria de diámetro 1.60 m, indicado las coordenadas de ubicación de esta red, las cuales fueron verificadas estableciendo una sección mínima de 20 mts, con distancia mínima libre del eje del tubo a cada lado de 10 metros, de acuerdo a las normas del Acueducto de Bogotá NS-139 *"Requisitos para la Determinación del Ancho Mínimo de Derecho de Vía en Redes de Acueducto y Alcantarillado"*

[1] *Por medio de la cual se modifica la Resolución 462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.*

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

Que con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos en el artículo 1° y 7° de la Resolución 1025 de 2021, para las Modificaciones de Licencias de Urbanización Vigentes, así:

*"**Artículo 7. Modifíquese el artículo 8° de la Resolución 462 de 2017, el cual quedará así:***

*"**Artículo 8. Documentos para la solicitud de modificación de licencias vigentes.** A las solicitudes de modificación de licencias vigentes de urbanización, subdivisión, construcción y parcelación, se acompañarán los documentos a que hacen referencia en los numerales 1, 2, 3 y 4 del artículo 1° de la presente resolución. Cuando la solicitud de modificación sea de licencias de intervención y ocupación del espacio público vigente, solo se acompañarán los documentos exigidos en los numerales 3 y 4 del mismo artículo 1° de la presente resolución. **A la solicitud de modificación de las licencias de urbanización y de parcelación vigentes, adicionalmente se acompañará el nuevo plano del proyecto urbanístico o de parcelación firmado por un arquitecto con matrícula profesional**. Para las licencias de parcelación, cuando la propuesta de modificación implique un incremento en la utilización de los recursos naturales, se aportarán las actualizaciones de los permisos, concesiones o autorizaciones a que haya lugar. (...)"* (Subrayas y Negritas fuera de texto)

Que para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.

Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten".*

Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 2° del parágrafo 3° del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, adicionado por el artículo 11° del Decreto 2218 de 2015, *"En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago del tributo toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición."*

Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia no se requiere la citación a vecinos ni la instalación de valla en el predio por tratarse de una solicitud de modificación de licencia de urbanización vigente.

Que el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto 1077 de 2015.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de Modificación del Proyecto Urbanístico, el sometimiento al régimen de etapas y la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR.**

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene Modificación del Proyecto Urbanístico, el sometimiento al régimen de etapas y la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU2F6/4-14

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanismo en la modalidad de reurbanización del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, EL CURADOR URBANO N° 2 de Bogotá, D.C., Arq. GERMÁN MORENO GALINDO

R E S U E L V E:

CAPITULO I

MODIFICACION DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL -PUG POR ETAPAS Y MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE LA PRIMERA ETAPA

ARTÍCULO 1°: DE LA MODIFICACION DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL-PUG POR ETAPAS

12

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

Aprobar la Modificación del Proyecto Urbanístico, el sometimiento al régimen de etapas y la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** a desarrollarse en el predio identificado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999, cuyos linderos y área están contenidos en el plano urbanístico con número CU1F6/4-13 radicado por el interesado mediante referencia 11001-1-22-0340 del 07 de diciembre de 2021, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTICULO 2° ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO

Adoptar como plano que contiene la Modificación del Proyecto Urbanístico, el sometimiento al régimen de etapas y la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** el distinguido con el No. **CU2F6/4-14** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano urbanístico identificado con No. **CU1F6/4-13** aprobado mediante Acto Administrativo 11001-1-21-1953 de 21 de septiembre 2021 con fecha de ejecutoria del 27 de septiembre de 2021 mediante el cual se aprobó el "Proyecto Urbanístico General -PUG denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**", la siguiente nota:

"El plano **CU2F6/4-14** aprobado mediante el presente acto administrativo, anula y reemplaza totalmente el plano **CU1F6/4-13**"

ARTICULO 3° DE LA MODIFICACION LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

Conceder a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, con Nit No. 800.161.633-4, representada legalmente por la señora SANCHEZ PRIETO LILIANA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 24.323.229, sociedad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C267999, Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR.**

ARTICULO 4° DE LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACION LICENCIA DE

13

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

URBANIZACIÓN VIGENTE

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización a sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, con Nit No. 800.161.633-4, representada legalmente por la señora SANCHEZ PRIETO LILIANA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 24323229, sociedad que actúa a través de su apoderado ZAPATA SANCHEZ SEBASTIAN identificado con C.C. No. 98662771. Esta sociedad ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C267999, de la Localidad de Fontibón en Bogotá D.C.

- **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable para la Etapa 1 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLERMAR**, al Ingeniero Civil RICARDO SANCHEZ PRIETO, identificado con la C.C. No. 10.261.805 y Matrícula Profesional No. 17202-21939 CLD, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-2-22-0340 del 18 de marzo de 2022.

ARTICULO 5° ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes a la Etapa 1 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 13° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 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 ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual

Intervención de Urbanizadores y la Guía GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores.

- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la 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 IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 6° CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

Se modifica el artículo 6° del Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 de 21 de septiembre de 2021 el cual quedará así:

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACION DEL PREDIO	
Nombre **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**	
1.1 Área Bruta	70.217,058M2
1.2 Reserva Vial Av. Centenario V-1	5.961,83 M2
1.3 Reserva Servicios Públicos (Interceptor Emisario Final Fontibón)	2.714,44 M2
1.4 Área Neta Urbanizable	61.540,79 M2
1.5 Control Ambiental	1.236,31 M2
1.6 Área Base para el cálculo de cesiones	60.304,48 M2
2 AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE	
2.1 Cesión obligatoria para parque	15.076,12 M2
2.2 Cesión pública adicional para parque por mayor edificabilidad	1.120,86 M2
2.3 Cesión adicional Malla Vial Arterial por aumento de edificabilidad	5.961,83M2
2.4 Cesión Vía Locales	8.283,85 M2
Total Cesiones al Distrito (1.5+2.1+2.2+2.3+2.4)	**31.678,97M2**
AREA UTIL * (Ver Nota)	**36.590,06 M2**

*Incluida el área útil destinada para el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (7.318,01 M2)

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. **CU2F6/4-14** que se adopta mediante el presente

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

Acto Administrativo.

Nota: El cierre matemático del área útil final del proyecto **31.681,45M2** debe considerar la doble cuantificación del dato de 766,41 m2, ya que este corresponde al área de reserva servicios públicos dispuesta como parque para aumento de edificabilidad 1 y 2 que a su vez es descontado como área neta urbanizable de la etapa 2.

DETALLE DE ÁREAS POR ETAPAS

ETAPA 1	
1.1Área Bruta	27.738,160 M2
1.2 Reserva Vial Av. Centenario V-1	3.027,68 M2
1.3 Área Neta Urbanizable	24.710,48 M2
1.4 Control Ambiental	691.50 M2
1.5 Área Base para el cálculo de cesiones	
AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE	
2.1 Cesión obligatoria para parque	6.004,75M2
2.2 Cesión pública adicional para parque por mayor edificabilidad	108,49 M2
2.3 Cesión adicional Malla Vial Arterial por aumento de edificabilidad	3.027,68M2
2.4 Cesión Vía Locales	1.187,03M2
Total Cesiones al Distrito (1.4+2.1+2.2+2.3+2.4)	**11.019,45 M2**
AREA UTIL	**16.718,72 M2**

ETAPA 2	
1.1Área Bruta	17.861,498 M2
1.2 Reserva Servicios Públicos (Interceptor Emisario Final Fontibón)	2.714,44 M2
1.3 Área Neta Urbanizable	15.147,06 M2
1.4 Control Ambiental	340.44 M2
1.5 Área Base para el cálculo de cesiones	14.806,62 M2
AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE	
2.1 Cesión obligatoria para parque	3.701,65 M2
2.2 Cesión pública adicional para parque por mayor edificabilidad	1.012,37 M2
2.3 Cesión Vía Locales	2.191,69 M2
Total Cesiones al Distrito (1.4+2.1 +2.2+2.3)	**7.246,15 M2**
AREA UTIL	**8.667,31M2**

ETAPA 3	

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

1.1Área Bruta	24.617,40 M2
1.2 Reserva Malla Vial Arterial-Av. Centenario	2.935,15 M2
1.3 Área Neta Urbanizable	21.683,25 M2
1.4 Control Ambiental	**204,37 M2**
1.5 Área Base para el cálculo de cesiones	21.478,88 M2
2. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE	
2.1 Cesión obligatoria para parque	5.369,72 M2
2.2 Cesión Vía Locales	4.905,13 M2
Total Cesiones al Distrito (1.2+2.1 +2.2+2.3) **M2**	**13.413,37**
AREA UTIL	**11.204,03 M2**

DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**

ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3)

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es tres (3). Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 7° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

1. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004

Área de Actividad: Urbana Integral
Zona de Actividad: Múltiple
Tratamiento Desarrollo

2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado

URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR no se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 de 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** no se localiza en zona de riesgo por inundación, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER)

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA PARQUES

El titular del Proyecto Urbanístico General-PUG por Etapas denominado, **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, prevé la modificación del sistema de espacio público en el mismo predio planteando un área total para cesiones de parque obligatoria de **15.076,12 M2** (Etapa 1: 6.004,75 M2 + Etapa 2: 3.701,65 M2 Etapa 3: 5.369,72 M2), así como cesión adicional de parque para incremento de edificabilidad un área de **1.120,86 M2** (Etapa 1: 108,49 M2 + Etapa 2: 1.012,37 M2), los cuales cumplen con lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

III. SISTEMA VIAL

El Proyecto Urbanístico General aprobado respeta los perfiles de las vías locales según la información contenidos en el plano urbanístico CU1F6/4-13 aprobado mediante Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 de 21 de septiembre de 2021.

El trazado de la Reserva Vial y las áreas de Control Ambiental, las cuales cuentan con Registro Único de Propiedad Inmobiliaria RUPI 2522-2, 2522-3, 2522-4 conforman el perfil vial de la Avenida Centenario.

El proyecto cumple con los radios de giro determinados en el Decreto 787 de 2018 entre la Malla Vial Arterial de la Avenida Centenario y las vía V5 denominada KR 96 C.

El acceso vehicular a los lotes deberá localizarse sobre vía local y a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 del Decreto 327 de 2004.

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

IV. NORMAS URBANISTICAS.

Modificar el numeral 1 del literal IV-*Normas Urbanísticas* del artículo 7 -*Normas Generales y Específicas* del Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 de 21 de septiembre de 2021 el cual quedará así;

1. Usos Permitidos

De conformidad con el cuadro anexo No 2 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Distrital 120 de 2018, y teniendo en cuenta que el predio sin desarrollar se encuentra localizado en un Área de Actividad Urbana Integral-Zona Múltiple se podrán desarrollar en las etapas previstas del Proyecto Urbanístico General - PUG, los usos señalados a continuación cumpliendo con las siguientes condiciones:

1.1 Uso Principal

- **Vivienda**

-La vivienda se permitirá como uso único o planteado con los usos únicos permitidos para el área urbana integral múltiple

1.2 Usos Complementarios

- **Comercio y Servicios Personales de Escala Vecinal**

-Intensidad
Hasta el 100% del área útil del desarrollo urbanístico o desarrollo o proyecto

-Localización
Sobre las vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 metros

-Funcionamiento
Comercio y Servicios Personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción o en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano

- **Comercio y Servicios Personales de Escala Zonal**

-Intensidad
Hasta el 100% del área útil del desarrollo urbanístico o desarrollo o proyecto

-Localización
Sobre las vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 metros

-Funcionamiento
Comercio Zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso sin superar 2000m2 de construcción o en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción

- **Servicios Empresariales de escala urbana, zonal y metropolitana**
- **Servicios Personales de escala urbana, zonal y metropolitana**
- **Servicios Técnicos especializados**

-Intensidad
Hasta el 100% del área útil del desarrollo urbanístico o desarrollo o proyecto

-Localización
Sobre las vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 metros

-Funcionamiento
Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano

1.3 Usos Dotacionales

Se permiten los usos dotacionales definidos en el Cuadro Anexo 1- Ficha reglamentaria de usos permitidos y localización según área de actividad del Decreto 120 de 2018 para el Área de Actividad Urbana Integral-Zona Múltiple con las condiciones de funcionamiento y localización del Anexo 2 del Decreto 327 de 2004

1.4 Uso Propuestos: Vivienda Multifamiliar/ Comercio Zonal

Para los demás usos permitidos para el Área de Actividad Urbana Integral- Zona Múltiple se deberá solicitar la modificación de la Licencia de Urbanización

2. Modificar el numeral 2 - Provisión de Vivienda de Interés Prioritario (Vip) del literal IV-Normas Urbanísticas del artículo 7 -Normas Generales y Especificas del Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 de 21 de septiembre de 2021 quedando así;

20

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP).

El Proyecto Urbanístico General-PUG por Etapas denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), según las disposiciones del artículo 5 del Decreto 221 de 2020 delimitando y alinderando el 20% de suelo útil para (VIP) en la primera etapa y además determinado el índice de 1.1 sobre el Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación.

La edificabilidad asignada de 1.1 sobre Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación deberá ser ejecutada con la primera licencia de construcción de la Etapa 1, so pena de la condición resolutoria por incumplimiento de dicha obligación objeto de la aprobación mediante el presente acto

El detalle de la información se presenta en la siguiente tabla:

ETAPA 1

ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD VIP EN LA ETAPA 1 Y OTROS USOS								
VIVIENDA	AREA UTIL	%	AREA NETA	I.O.	AREA OCUPADA	I.C.	AREA CONSTRUIDA FINAL	
VIP	7.318,01	43,78	12.308,16	0,28	3.466,28	1,10/0.55 *	Mínima	13.538,97
VIS Y OTROS USOS	9.400,71	56.22	12.402,32	0,28	3.472,65	1.42	Máxima	35.140,61
TOTAL	**16.718,72**	**100,00**	**24.710,48**	**0,28**	**6.918,93**	**1.97**	**Final**	**48,679,58**

*El índice determinado de 1.10 se establece sobre el ANU objeto de obligación (12.308,16m2) El índice de 0.55 corresponde al índice sobre el ANU total de la Etapa 1 (24.710,48 m2)

4.2 Modificar el numeral 4.2 -INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION del literal IV-Normas Urbanísticas del artículo 7 -Normas Generales y Especificas del Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 de 21 de septiembre de 2021 el cual quedará así;

INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION

INDICE DE OCUPACION

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable. El índice de ocupación para proyectos

por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable.

Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

INDICE DE CONSTRUCCION ETAPA 1, 2 Y 3

RANGO DE EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADO TOTAL EN EL PGU
RANGO 1 Malla Vial Arterial Av. Centenario	1,00	2,75	**2.10**

De acuerdo con lo establecido en el plano N° 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, a la Etapa 1, 2 y 3 en que se desarrolla el proyecto **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** le corresponden los siguientes rangos de edificabilidad:

El índice de construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

ETAPA 1

-El área de construcción para el Índice de Construcción Básico (1,0) corresponde a: **24.710,48 M2** sobre Área Neta Urbanizable.
-El área de construcción para el Índice de construcción Máximo (2,75) corresponde a: **67.953,82 M2** sobre Área Neta Urbanizable.

-Área de construcción adicional propuesta: **23.969,10 M2** (0.97) sobre Área Neta Urbanizable.
-Área total de construcción autorizada: **48.679,58 M2** (1.97) sobre Área Neta Urbanizable.

ETAPA 2

-El área de construcción para el Índice de Construcción Básico (1,0) corresponde a: **15.147,06 M2** sobre Área Neta Urbanizable.
-El área de construcción para el Índice de construcción Máximo (2,75) corresponde a: **41.654,41 M2** sobre Área Neta Urbanizable.
-Área de construcción adicional propuesta: **22.578,67 M2** (1.491) sobre Área Neta Urbanizable.
-Área total de construcción autorizada **37.725,73M2** (2.491) sobre Área Neta Urbanizable.

ETAPA 3

-El área de construcción para el Índice de Construcción Básico (1,0) corresponde a: **21.683,25 M2** sobre Área Neta Urbanizable.
-El área de construcción para el Índice de construcción Máximo (2,75) corresponde a: **59.628,93M2** sobre Área Neta Urbanizable.
-Área de construcción adicional propuesta: **21.125,88 M2** (0.974) sobre Área Neta Urbanizable.
-Área total de construcción autorizada: **42.809,13 M2** (1.974) sobre Área Neta Urbanizable.

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR SISTEMA DE REPARTO DEL DECRETO 327 DE 2004

De conformidad con lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo, los interesados se acogen a lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, para lo cual prevén cesión para parque adicional para incrementar la edificabilidad básica de acuerdo con la metodología que se indica en los siguientes cuadros por Etapas:

ETAPA 1

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACION	CESIÓN ADICIONAL M2
	INDICE	M2		
24.710,48	1,00	24.710,48	0,00	0,00
	0.088	2.169,80	1 M2 CA/20 M2 EDIF	108.49

EDIFICABILIDAD AUTORIZADA	**1.088**	**26.880,28**		**108.49**

ETAPA 2

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACION	CESIÓN ADICIONAL M2
	INDICE	M2		
15.147,06	1,00	15.147,06	0,00	0,00
	0,875	13.253,60	1 M2 CA/20 M2 EDIF	662.68
	0,616	9.325,07	1 M2 CA/20 M2 EDIF*0.75	349,69
EDIFICABILIDAD AUTORIZADA	**2.491**	**37.725,73**		**1.012,37**

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR INCENTIVOS DEL DECRETO 613 DE 2015

De conformidad con lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo, los interesados se acogen a lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto Distrital 613 de 2015, para lo cual prevén cesión de área de reserva vial para incrementar la edificabilidad básica de acuerdo con la metodología que se indica en los siguientes cuadros por Etapas:

ETAPA 1

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACION Y FACTOR DE AJUSTE	CESIÓN RESERVA VIAL MVA-M2
	INDICE	M2		
24.710,48	0.882	**21.799,30**	4,8 x 1m2 MVA x 1.5	3.027,68
EDIFICABILIDAD AUTORIZADA	**0.882**	**21.799,30**		3.027,68

ETAPA 3

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACION Y FACTOR DE AJUSTE	CESIÓN RESERVA VIAL MVA-M2
	INDICE	M2		
21.683,25	0.974	21.125,88	4,8 x 1m2 MVA x 1.5	2.934,15
EDIFICABILIDAD AUTORIZADA	0.974	21.125,88		2.934,15

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD CONSOLIDADO PARA EL PROYECTO

En las siguientes tablas se consolida la edificabilidad máxima autorizada por Etapa vinculando los diferentes sistemas de reparto y régimen de incentivos del Decreto 327 de 2004 y Decreto 613 de 2015, así:

ETAPA 1

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACION	CESIÓN ADICIONAL M2
	INDICE	M2		
24.710,48	1,00	24.710,48	0,00	0,00
	0.088	2.169,80	1 M2 CA/20 M2 EDIF	108.49
	0.882	21.799,30	4,8 x 1m2 MVA x 1.5	3.027,68
EDIFICABILIDAD MAXIMA AUTORIZADA	1.97	48.679,58		3.136,17

ETAPA 2

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACION	CESIÓN ADICIONAL M2
	INDICE	M2		

15.147,06	1,00	15.147,06	0,00	0,00
	0,875	13.253,60	1 M2 CA/20 M2 EDIF	662.68
	0,616	9.325,07	1 M2 CA/20 M2 EDIF*0.75	349,69
EDIFICABILIDAD MAXIMA AUTORIZADA	**2,491**	**37.725,73**		**1.012,37**

ETAPA 3

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	**EDIFICABILIDAD**		**FORMULA COMPENSACION Y FACTOR DE AJUSTE**	**CESIÓN RESERVA VIAL MVA-M2**
	INDICE	**M2**		
21.683,25	0.974	**21.125,88**	4,8 x 1m2 MVA x 1.5	2.934,15
EDIFICABILIDAD MAXIMA AUTORIZADA	**0.974**	**21.125,88**		2.934,15

4.4 Modificar el numeral 4.4 -AISLAMIENTOS del literal IV-Normas Urbanísticas del artículo 7 - Normas Generales y Especificas del Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 de 21 de septiembre de 2021 el cual quedará así;

4.4. AISLAMIENTOS

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura propuesta, de acuerdo con la siguiente tabla:

Usos	**Número de Pisos**	**Aislamientos Mínimos**	
		Entre Edificaciones (en metros)	**Contra Predios Vecinos (en metros)**
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	5.00	3.00
b. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 a 17	1/ 2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		
c. servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	Libre	10.00 mts
	De 4 a 6		
	De 7 o más	1 / 2 de la altura total	1/3 de la altura total
Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho. Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho			

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 M), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.
b. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
c. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
d. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto 327 de 2004.
e. Según Parágrafo del artículo 24 del Decreto 327 de 2004, cuando una manzana colinde con cultas o aislamientos de predios ya desarrollados, no será obligatorio generar espacio público perimetral sobre tales costados; en estos eventos podrán plantearse adosamientos de construcciones, o aislamientos cuando el predio colindante haya previsto asilamientos, los cuales podrán plantearse a partir del nivel previsto por las edificaciones colindantes.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4,00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

4.7 Modificar el numeral 4.2 - **ANTEJARDINES Y RETROCESOS** del literal IV-Normas Urbanísticas del artículo 7 -Normas Generales y Especificas del Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 de 21 de septiembre de 2021 el cual quedará así;

4.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

ANTEJARDINES

Se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

Usos	Número de pisos	Antejardín mínimo (en metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0
b. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3.00
	De 4 a 5	4.00
	De 6 a 7	5.00
	De 8 a 17	7.00
	18 o mas	10.00
c. servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	8.00
	De 4 a 6	10.00
	De 7 o más	12.00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

5 Modificar el numeral 5 - **ESTACIONAMIENTOS** del literal IV-Normas Urbanísticas del artículo 7 -Normas Generales y Especificas del Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 de 21 de septiembre de 2021 el cual quedará así;

5. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el articulo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano N° 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe tener en cuenta que el predio se encuentra en el **Sector de Demanda "C"**, y su exigencia será la establecida en el Cuadro Anexo N° 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso permitido a desarrollar.

Para el uso de vivienda la cuota de estacionamiento señalada se aplica según número de viviendas, así:

PRIVADOS	1X 8 VIVIENDAS
VIVITANTES	1X18 VIVIENDAS

Para el uso de Comercio Zonal

PRIVADOS	1X 250 M2
VIVITANTES	1X35 M2

Las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán LAS ÁREAS GENERADORAS DE

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com

ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, en todas las escalas y para todas las zonas de demanda, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.

Áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes para comercio zonal:
Se contabilizarán sobre el área de ventas de los establecimientos comerciales.

Áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes para comercio vecinal A:
En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán, sobre el área de ventas, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje

Áreas generadoras para Servicios de escala metropolitana, urbana y zonal:
Estacionamientos Privados: Se contabilizarán sobre el 50 % de áreas generadoras de estacionamientos
Estacionamientos para Visitantes: Se contabilizarán sobre el 50 % de áreas generadoras de estacionamientos

Áreas generadoras para Servicios de escala vecinal
Los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área vendible, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje.

Áreas generadoras para para el uso dotacional:
Estacionamientos privados: Se contabilizarán sobre las áreas administrativas.
Estacionamientos de visitantes: Se contabilizarán sobre las áreas que resultan de descontar las áreas administrativas del área total generadora de estacionamientos. En los establecimientos Educativos, de Bienestar Social y Culturales de escalas zonal y vecinal se contabilizarán sobre las áreas destinadas a la prestación del servicio básico al público, propio de cada uso, tales como las aulas de clase en el Educativo, los salones comunales, en el de Bienestar Social, las salas de lectura y las áreas de exposiciones en el Cultural, excluidos los espacios de servicios complementarios. En los establecimientos educativos de escalas zonal y vecinal se excluirán los laboratorios, gimnasios, auditorios, oratorios, baños, cocinas y comedores.

Los cupos de parqueo exigidos se calculan sobre las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada 30 cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M.

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2218 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M. con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto 1538 de 2005, artículo 11). Estos cupos deberán localizarse próximos a las áreas de acceso.

6 Modificar el numeral 5 – **EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO** del literal IV-Normas Urbanísticas del artículo 7 -Normas Generales y Especificas del Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 de 21 de septiembre de 2021 el cual quedará así;

6 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

6.1 Para el uso de vivienda de interés social.

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

6.2 Para proyectos no V.I.S.: quince (15) mts2 por cada 80 m2 de construcción.

6.3 Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mts2 por cada ciento veinte (120) mts2 de construcción en el uso.

6.4 En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%

31

2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

Las demás normas del literal IV-*Normas Urbanísticas* del artículo 7 -*Normas Generales y Específicas* del Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 de 21 de septiembre de 2021 se mantienen.

ARTÍCULO 8° OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable de la Etapa 1 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021.

2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.

El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.

En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.

Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura correspondiente. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

En todo caso, si durante la vigencia de la licencia urbanística son aprobadas modificaciones a los actos administrativos de licenciamiento, que involucren cambios en la configuración o área de terreno de las cesiones públicas, siempre y cuando no se haya efectuado la entrega material al municipio o distrito, el titular de las licencias deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados sin que se requiera la concurrencia y/o autorización de las autoridades municipales o distritales.

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

3. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

4. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de las unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

5. La obligación de cumplir con la ejecución de edificaciones sostenibles de que trata la Resolución 0549 de 2015 proferida por el Ministerio de Vivienda y de obtener la certificación Excellence In Design For Greater Efficiencies – EDGE, avalada por la Corporación Financiera Internacional (IFC) que hace parte del Banco Mundial y en Colombia certificada por Camacol.

6. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

7. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.

8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

9. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

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

11. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

34

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

12. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

13. 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 (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

14. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.

La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

16. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

35

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

ARTICULO 9° ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

Artículo 2.2.6.1.4.7 *Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente.*

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

***Parágrafo 1°.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.*

***Parágrafo 2°.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador."*

ARTICULO 10° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 8° del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

- La solicitud del interesado de aprobación de modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR, radicada bajo la referencia 11001-2-22-0340 del 17 de marzo de 2022.
- Plano del Proyecto Urbanístico General (PUG) del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** aprobado bajo el número CU2F6/4-14 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-2-22-0340
- 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.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
- Los demás documentos que hagan parte de la modificación del Proyecto Urbanístico General (PUG), el sometimiento al Régimen de Etapas y la modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa que se concede para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 11° CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

37

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

2. 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.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este 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 se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido 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.

ARTICULO 12° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.

2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, 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.

3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com

numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.

6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 13° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LICENCIA

La Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para la Etapa 1 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, mantiene el término de vigencia otorgado mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-1953 de 21 de septiembre de 2021, ejecutoriada el 27 de septiembre de 2021.

CAPITULO IV

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

ARTICULO 14° PARTICIPACION EN PLUSVALIA

En aplicación de lo dispuesto en el numeral 2° del parágrafo 3° del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, adicionado por el artículo 11° del Decreto 2218 de 2015, "*En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago del tributo toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.*"

ARTÍCULO 15° CONDICIONES RESOLUTORIAS

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés prioritario establecidas en el Proyecto Urbanístico General-(PUG) del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** y del índice de construcción de 1.1 para la Edificación de Vivienda de Interés Prioritaria definido para la totalidad del proyecto en la Etapa 1 objeto de la presente licencia, constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

Así mismo, el incumplimiento de la ejecución de edificaciones sostenibles de que trata la Resolución 0549 de 2015 proferida por el Ministerio de Vivienda y la no obtención de la certificación Excellence In Design For Greater Efficiencies – EDGE, avalada por la Corporación Financiera Internacional (IFC) que

39

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2219 *DE* 24 AGO 2022

"Por medio de la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General (PUG), se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Primera Etapa del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR ubicado en la KR 96 C 16 G 01 en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones."

hace parte del Banco Mundial y en Colombia certificada por Camacol, constituyen condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 16° El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los

24 AGO 2022

Arq. GERMÁN MORENO GALINDO
Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C.

Arq. Marcela Ramos Torres
Coordinadora de Norma y Proyectos Especiales

Abg. Xiomara Cepeda Murcia
Coordinadora Área Jurídica

Ing. Iván Navarro

Ejecutoriada en Bogotá D.C., a los 06 SEP 2022

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-1706

11001-1-21-1953

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, con Nit No. 800.161.633-4, representada legalmente por la señora SANCHEZ PRIETO LILIANA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 24.323.229, sociedad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C-267999, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante radicación No. 11001-1-21-1706 de fecha 17 de junio de 2021, aprobación del Proyecto Urbanístico General (PUG) para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** y Licencia de Urbanización para la Etapa 1, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

Que el predio contó con acto administrativo de urbanización adoptado mediante Resolución 145 expedida el 04 de junio de 1985 por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy Secretaría Distrital de Planeación) por la cual se aprobó el *"Proyecto General de la Urbanización VILLEMAR CENTRAL-Fontibón, se establecen sus normas, se concede licencia, se determina el plazo para la ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable."* con plano urbanístico No. F 6/4-03.

Que mediante Resolución 468 de 1988 el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy Secretaría Distrital de Planeación), revalidó el proyecto General de la Urbanización Villemar Central y amplió el plazo para la ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento.

11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP con fundamento en el citado acto administrativo incluyó en el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital, las zonas de cesión tipo A y las vías locales proyectadas en el plano urbanístico No. F 6/4-03, con el que se aprobó la urbanización Villemar Central.

Que en virtud de lo anterior el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP, genero el Registro Único de Propiedad Inmobiliaria RUPI para las áreas de cesión tipo A y vías locales.

Que lo anterior se confirma en el oficio No. 2019201060531 expedido por Departamento Administrativo de la Defensoría el Espacio Público, mediante el cual se informa que la Urbanización Villemar Central se identifica con el RUPI 2522, contiene quince (15) predios incluidos a la fecha como bienes de uso público en el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital, identificados con los RUPI 2522-1 a 2522-15, que se originaron con el urbanismo inicialmente planteado.

Que, respecto a la Licencia de Urbanización, en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 3° del Decreto 2218 de 2015, señala:

*"3. **Reurbanización:** Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.*

En el caso que los predios objeto de licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanizacion o del acto de legalizacion inicialmente expedidos, em el nuevo plano urbanistico se demarcará el área objeto de licencia como una etapa denominada reurbanziacion y el resto del area se demarcara como una etapa urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expediran aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovacion urbana. (Negrita y subrayado fuera de texto original).

Que la mencionada **URBANIZACIÓN VILLEMAR CENTRAL** no se ejecutó y se requiere adelantar un nuevo proceso de urbanización.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Que al no haberse ejecutado la **URBANIZACIÓN VILLEMAR CENTRAL** se considera un predio urbanizable no urbanizado y le es aplicable el Tratamiento de Desarrollo.

Que teniendo en cuenta los antecedentes del predio y en consonancia con las normas nacionales, el trámite actual para la aprobación del Proyecto Urbanístico General y la Licencia para la Etapa 1 para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** se adelantará en la modalidad de reurbanización

Que al área delimitada para reurbanizar, se le aplicaran las normas contenidas en el Decreto 327 de 2004 *"Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*.

Que el Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2004, *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"*, establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que en relación con la aprobación de los Proyectos Urbanísticos Generales -PUG, el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala:

*(...) **Artículo 2.2.6.1.2.4.2 Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general.** El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.*

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, *siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.* ***Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.*** (Negrita y subraya fuera de texto)

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios."

Que de acuerdo con lo anterior, los interesados se acogen al régimen de etapas; por lo tanto, las normas que amparan la totalidad del Proyecto Urbanístico General (PUG) que se aprueba, son las contenidas en el presente acto administrativo, siempre y cuando las licencias para cada una de las etapas sean solicitadas como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior, así como las modificaciones del Proyecto Urbanístico General las cuales se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Que el predio objeto de la solicitud de licencia se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal 76 (UPZ 76), denominada FONTIBON SAN PABLO (Sin reglamentar).

Que de acuerdo con el mapa No. 25- Usos del suelo, que hacen parte del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C267999, se encuentra localizado en Área de Actividad Urbana Integral-Zona Múltiple -

Que de conformidad con el mapa No. 27- Tratamientos, que hacen parte del Decreto 190 de 2004, el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C267999, se clasifica con el Tratamiento de Desarrollo

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** no se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 de 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** no se localiza en zona de riesgo por inundación, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER)

Que mediante concepto No. 2017ER0071787 del 25 de agosto de 2017, emitido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en respuesta a la consulta de si *"¿Es posible solicitar Reurbanización si las áreas de cesión obligatoria de la licencia de urbanismo fueron entregadas y escrituradas al Distrito Capital?"*, ese Despacho señaló: *"...si las áreas de cesión fueron entregadas y escrituradas al municipio o distrito, es posible solicitar la reurbanización si las nuevas áreas públicas cumplen con el porcentaje previsto en las normas urbanísticas del respectivo municipio o distrito."*

Que frente a lo expuesto en este concepto y en consideración a la situación de que las cesiones hacen parte el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital, este Despachó ofició al Departamento Administrativo Distrital de la Defensoría del Espacio Público para que se manifestará sobre el nuevo proceso de urbanización que implica la reconfiguracion de las cesiones originadas por la Urbanización Villemar señaladas en el Plano No F6/4-03

Que mediante oficio No. 20212010099561 del 09 de agosto de 2021, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, manifestó que la Urbanización Villemar central *"...se encuentra incorporada en el Registro Único del Patrimonio Inmobiliario Distrital con el código RUPI 2522 (...)*

Ahora bien, de acuerdo con la información que reposa en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP, se evidencio que la fecha las áreas de cesión de la urbanización señalada no han sido entregadas ni transferidas el Distrito Capital; de igual manera verificada la información jurídica en la ventanilla Única de Registro VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro se observó que la titularidad del predio de mayor extensión se encuentra en cabeza de particulares.

(...)

11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

De otra parte verificada la situación urbanística del predio se observó que las zonas de cesión señaladas en las resoluciones 145 de 1985 y 468 de 1988 y lo contenido en el plano F 6/4-03 a la fecha se encuentra sin ejecutar.

(...)

Por lo anteriormente señalado y teniendo en cuenta que el urbanismo no fue ejecutado y las áreas con señalamiento público no se encuentran bajo la tutela de la Administración Distrital, este Departamento Administrativo no puede pronunciarse sobre la redistribución de espacio público planteada en el trámite de reurbanismo, para el caso particular será la autoridad urbanística quien determine la aplicación de la norma vigente y las obligaciones que debieron cumplirse en el marco de las licencias originalmente expedidas..."

Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 32 y el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, antes citado, establece que para las zonas en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.

Que el predio contenido en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C-267999, sobre el cual se proyecta el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** , tiene un área neta urbanizable total de **61.540,79 M2** distribuidas en tres (3) Etapas; la etapa 1 con área de **24.976,19 M2**, la etapa 2 con área de **12.625,75 M2** y la etapa 3 con área de **23.938,84 M2** de modo que el proyecto general cuenta con área inferior a 10 hectáreas netas, y además se encuentra localizado en suelo urbano, rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas, por lo tanto, no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el estudio urbanístico se realiza con base en el plano topográfico No. F 6/1-4 sobre el cual se adelantó la aprobacion del plano incial No. F6/4-03, que se constituye en la base cartográfica para la actuación objeto de aprobación, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del numeral 3° del artículo 2° de la Resolución 462 de 2017, que indica que las licencias de reurbanización se adelantarán con base en el plano topográfico con el cual se tramitó la licencia del área objeto de reurbanización.

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Que teniendo en cuenta que el plano No. F 6/1-4 es un plano análogo, se realiza la homologación digital con el ajuste a linderos en correspondencia con lo contenido en títulos de propiedad y además se armoniza la tradición de los títulos con la información cartográfica del predio, descontando las ventas parciales para excluirlas del área total de intervención del proyecto urbanístico general.

Que el área del predio corresponde a **70.845,458 M2** la cual se señala en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C-267999

Que la precisión se realiza para obtener el área bruta de intervención del proyecto urbanístico general, ya que al descontar las ventas parciales de 628.40 m2 del área total contenida en el título de propiedad, el área resultante es de **70.217,058 M2**

Que no obstante lo anterior, en el plano topográfico se sobreponen parcialmente al área contenida en el folio de matrícula inmobiliaria (sin que se reflejen en la tradición del título), segmentos de los sectores catastrales 0065236099, 0065211098, 0064072497 que hacen parte de la Reserva Vial de la Avenida Centenario, motivo por el que el interesado deberá aclarar lo pertinente ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Que el artículo 10 del Decreto Distrital 327 de 2004 señala:

Artículo 10. Modificaciones a los Proyectos Urbanísticos.

Los titulares de licencias de urbanización vigentes están obligados a tramitar y obtener modificación de estas licencias, cuando se introduzcan ajustes que varíen alguno de los siguientes aspectos del proyecto general de la urbanización:

a. *El trazado de las vías vehiculares y/o peatonales.*
b. *El trazado de las redes de servicios públicos, cuando su variación altere el diseño del espacio público.*
c. *Las condiciones de distribución espacial, acceso, localización y configuración geométrica de las áreas de cesión para parques y equipamientos.*
d. *La subdivisión de manzanas en unidades menores, cuando se generen nuevas vías públicas peatonales, vehiculares u otras cesiones.*
e. *El aumento del porcentaje de suelo comprometido a VIS o VIP.* (Subraya fuera de texto)

Que en el contexto de lo mencionado, en caso de presentarse variaciones que alteren las condiciones de diseño aprobadas deberá adelantarse la modificación de la licencia

11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Que el literal b) del artículo 9° del Decreto 327 de 2004 señala:

(...) Las licencias para todo proceso de urbanización por etapas deberán incorporar el proyecto urbanístico general para la totalidad del predio o predios objeto del trámite. El proyecto urbanístico definirá la ubicación de cada una de las etapas, el cuadro de áreas y cesiones y las demás responsabilidades del urbanizador. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia de urbanismo, siempre que se garantice en cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de los correspondientes porcentajes de cesión, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones sobre distribución espacial, dimensión, configuración geométrica y localización, establecidas en el proyecto urbanístico general y la normativa vigente.
(Subraya fuera de texto)

Que respecto al cumplimiento de las normas para etapas, la delimitación de las etapas propuestas 1, 2 y 3 de urbanismo del proyecto urbanístico general denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, cumple las condiciones del literal a) del artículo 9° del Decreto 327 de 2004 en cuanto a la exigencia del área mínima de la etapa superior a una hectárea.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público.

Que el proyecto urbanistico general que se aprueba cumple las condiciones de la norma precedente ya que las etapas previstas dan cumplimiento a los correspondientes porcentajes de cesión y demás normas de manera autosuficiente.

Que el área exigida para parque en la Epata 1 es **4245,95 M2** (17%) y el área para cesión de equipamiento **1998,09 M2** (8%), es decir que el 25% total exigido corresponde a **6.244,05 M2**

Que el área exigida para parque en la Epata 2 es 2146,38**M2** (17%) y el área para cesión de equipamiento **1010,06 M2** (8%), es decir que el 25% total exigido corresponde a **3.156,44 M2**

Que el área exigida para parque en la Epata 3 es 3859,43 **M2** (17%) y el área para cesión de equipamiento **1816,20 M2** (8%), es decir que el 25% total exigido corresponde a **5.675,63 M2**

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Que teniendo en cuenta que las áreas para cesión de equipamiento en las Etapas 1, 2 y 3 resultan menores a 2000 m2, se destinarán a cesión de parque, de conformidad con lo dispuesto en la tabla del artículo 15° del Decreto 327 de 2004,

Que la Epata 1 plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque en tres (3) globos, con áreas de **3.658,43 M2, 1.218,82 M2** y **1.366,80 M2** que cumplen las condiciones del artículo 14 del Decreto 327 de 2004.

Que en la etapa 1 se plantea un (1) globo de cesión de parque para aumento de edificabilidad con área de **565,93 M2**

Que la Epata 2 plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque en dos (2) globos, con áreas de 2.096,74 **M2**, 1.059,70 **M2** que cumplen las condiciones del artículo 14 del Decreto 327 de 2004.

Que en la etapa 2 plantea tres (3) globos de cesión de parque para aumento de edificabilidad con área de 1.212,51 **M2**

Que la Epata 3 plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque en tres (3) globos, con áreas de 1.533,42 **M2**, 2.081,90 **M2**, 2.060,31 **M2** que cumplen las condiciones del artículo 14 del Decreto 327 de 2004.

Que en la etapa 3 se plantean dos (2) globos de cesión de parque para aumento de edificabilidad con área de 1.178,46 m2, 654,36m2

Que el predio objeto del presente acto administrativo, se encuentra en zona de reserva por Malla Vial Arterial Av. Centenario, la cual cuenta con Resolución 1373 del 10 de julio de 2019 *"Por la cual se modifica la Zona de Reserva Vial para la Avenida Centenario entre la Troncal Américas con Carrera 50 hasta el Límite Occidente del Distrito definida en la Resolución 1888 de 2018 y se dictan otras disposiciones"*.

Que en cumplimiento del mandato establecido en la Circular 003 del 07 de marzo de 2005, este Despacho elevó consulta al Instituto de Desarrollo Urbano con número de radicación 20215260899452 para que se manifestará sobre el predio contenido en Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C-267999

Que en respuesta a esta consulta, el Instituto de Desarrollo Urbano señaló lo siguiente:

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

*(...) "...se estableció que el inmueble identificada con: nomenclatura **KR 96 C 16 G 1** y CHIP **AAA0078ZRAW**, se encuentra en zona de influencia directa del corredor de la **AVENIDA CENTENARIO**, la cual es una vía de la malla vial arterial tipo V-1 de 60 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación, diseñada según RES 1373 de 10/07/19*

A los predios que se encuentran en zona de reserva por malla vial arterial les aplican las disposiciones contenidas en los artículos 178 y 179 del decreto 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los decretos distritales 619 de 2000 y 469 de 2003."

De la misma manera y revisado el Acuerdo 761 de 2020 "Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020 — 2024 "UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA LA BOGOTÁ DEL SIGLO XXI"; se estableció que dicho proyecto se encuentra relacionado dentro del grupo de obras para ser construidas y financiadas con otras fuentes de financiación; contribución por valorización y cupo de endeudamiento.

*Igualmente le comunico que, dentro de los predios requeridos y/o afectados para la ejecución de dicha obra se encuentra el inmueble mencionado (de forma parcial) y se identifica con el Registro Topográfico No. **RT 51166**..."*

Que el artículo 23 del Decreto Distrital 327 de 2004, señala las alternativas para el manejo de las reservas viales, así:

Artículo 23. Manejo de las Zonas de Reserva Vial.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 179 del Decreto 190 de 2004, y las definiciones que al respecto haga el plan parcial cuando sea del caso, los procesos de urbanización que se adelanten en predios ubicados en zonas demarcadas de reserva tendrán las siguientes alternativas para su manejo:

a. *Contabilizar las áreas de reserva como parte del área neta urbanizable para efectos del cálculo de la edificabilidad básica, caso en el cual dichas áreas se mantendrán libres de construcciones para su futura afectación o adquisición por parte de las entidades distritales competentes.*
b. *Ceder las áreas de reserva al Distrito Capital, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios definido en el Capítulo 8 del presente Decreto*. (Negrita y subraya fuera de texto

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo N° 1100.1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Que así las cosas, en consideración a que parte del predio contenido en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C-267999 hace parte de la Reserva Vial para la Avenida Centenario determinada por Resolución 1373 del 10 de julio de 2019, y que además el IDU señaló que el proyecto se encuentra relacionado dentro del grupo de obras para ser construidas y financiadas con otras fuentes de financiación, contribución por valorización y cupo de endeudamiento del Plan de Desarrollo 2021-2024 *Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI*, sin que a la fecha se haya realizado la debida afectación, el proyecto opta por la aplicación del literal b) del artículo 23 del Decreto Distrital 327 de 2004, en la que mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios se cederán al Distrito Capital, las áreas del predio que hacen parte de la reserva vial.

Que, en los aspectos de la malla vial local, consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación BDGC-SDP, se determinó que no existen *planos topográficos posteriores que actualicen la información contenida* en el plano No. F 6/1-4 y conforme lo establecido en la Resolucion 462 de 2017 las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en el plano topográfico con el que se aprobó la urbanización.

Que de conformidad con lo dispuesto en las normas de Manejo de Alturas del artículo 29 del Decreto 327 de 2004, la altura queda limitada por las restricciones la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuerto Internacional El Dorado, por lo que el predio cuenta con concepto de altura para construcción expedido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil bajo el radicado No. 4104-14-022-2021024161 del 22 de julio de 2021, en el que se aprueba una altura máxima de 50 metros incluyendo tanques para agua, antenas para TV, torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, etc.

Que en atención a lo dispuesto los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 221 de 2020 *"Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinados a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020"*, como porcentaje mínimo de suelo útil destinado a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de desarrollo se debe prever el 20% del suelo útil del proyecto urbanístico.

Que el parágrafo 2° del mencionado artículo 5° señala que el alcance de esta obligación en el mismo proyecto se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la construcción de un área de edificación de la Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), cuyo índice de construcción corresponda mínimo a 1.1 sobre el Área Neta Urbanizable del área objeto

de la obligación.

Que de acuerdo con el considerando anterior, para efectos del cumplimento de la obligación de los porcentajes para Vivienda de Interés Prioritario, el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, da aplicación a las disposiciones del Decreto 221 de 2020, planteando el suelo correspondiente al 20% del área útil de cada etapa y definiendo el índice de construcción de 1.1 sobre el ANU por etapa; edificabilidad que debe ser ejecutada con la primera licencia de construcción de cada etapa, so pena de la condición resolutoria por incumplimiento de dicha obligación en la Etapa 1 objeto del aprobación mediante el presente acto.

Que la Etapa 1 localiza y alindera el suelo para Vivienda de Interés Prioritario que corresponde a **2.995,01 M2** y deberá indicarse expresamente en la escritura pública de constitución de la urbanización y de la escritura de propiedad horizontal.

Que para el cumplimiento de lo que trata el parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto 221 de 2020, se define el índice de construcción de 1.1 sobre el área neta urbanizable (**4.995,24M2**) de la etapa 1, el cual corresponde a **5.494,76 M2** a cumplir con la primera licencia de construcción de esta etapa, para lo cual se hace alusión de dicha área en el plano urbanístico identificado con número **CU1F6/4-13**, a través del cual se indica el área de edificación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), sujeta a condición resolutoria

Que la Etapa 2 localiza y alindera el suelo para Vivienda de Interés Prioritario que corresponde a **1.776,27 M2** y deberá indicarse expresamente en la escritura pública de constitución de la urbanización y de la escritura de propiedad horizontal.

Que de igual forma, se define el índice de construcción de 1.1 sobre su área neta urbanizable (**2.525,15 M2**) de la etapa 2, el cual corresponde a **2.777,67 M2** a cumplir con la primera licencia de construcción de esta etapa, para lo cual se hace alusión de dicha área en el plano urbanístico identificado con número **CU1F6/4-13**, a través del cual se indica el área de edificación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y deberá ser verificada con la solicitud de licencia de urbanización de la etapa 2.

Que la Etapa 3 localiza y alindera el suelo para Vivienda de Interés Prioritario que corresponde a **2.048,61 M2** y deberá indicarse expresamente en la escritura pública de constitución de la urbanización y de la escritura de propiedad horizontal.

Que se define el índice de construcción de 1.1 sobre su área neta urbanizable (**4.787,77M2**) de la etapa 3, el cual corresponde a **5.266,54 M2** a cumplir con la primera licencia de construcción de esta etapa,

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

para lo cual se hace alusión de dicha área en el plano urbanístico identificado con número **CU1F6/4-13**, a través del cual se indica el área de edificación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y deberá ser verificada con la solicitud de licencia de urbanización de la etapa 3.

Que de conformidad con lo establecido en el Mapa 28- *Índices de Desarrollo* que hace parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 y del cuadro que hace parte del literal c, artículo 12 del Decreto 327 de 2004, el predio se localiza en el RANGO 1 de edificabilidad (Malla Vial Arterial- Av. Centenario)

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, "*...para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:*

a) La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
*b) **La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad.** Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
*c) **La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.***
d) La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
e) Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto."

Que teniendo en cuenta que el sector donde se localiza el predio tiene asignado el estrato tres (3), se da aplicación a la tabla de equivalencias No. 1 correspondiente a **"AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO"** del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según la cual, por cada metro de malla vial arterial se autorizan 4.8 metros cuadrados de construcción y por cada metro de cesión de parque adicional se autorizan 20 metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el **INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO** permitido de **2.75** sobre Área Neta.

Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado prevé para la Etapa 1 cesión en Malla Vial Arterial (Av. Centenario) de **5.961,83 M2** teniendo en cuenta que por cada metro de malla vial arterial se autorizan 4.8 metros cuadrados de construcción y una cesión para parque adicional de 565,93 **M2** para incrementar **43.708,33 M2 (1.75)** para un total de **68.684,52 M2,**

máximos construibles, los cuales corresponden a un Índice de Construcción total de **2.75** del área neta urbanizable de la Etapa 1.

Que de la misma forma la Etapa 2 prevé cesión mínima para parque adicional de **966,66 M2** para incrementar **22.095,06 M2 (1.75)** para un total de **34.720,81M2**, máximos construibles, los cuales corresponden a un Índice de Construcción total de **2.75** del área neta urbanizable de la Etapa 2.

Que para la Etapa 3 se prevé cesión para parque adicional de **1.832,82 M2** para incrementar **41.892,97 M2 (1.75)** para un total de **65.831,81 M2**, máximos construibles, los cuales corresponden a un Índice de Construcción total de **2.75** del área neta urbanizable de la Etapa 3.

Que no obstante lo anterior, el proyecto podrá acogerse a las disposiciones del capítulo 2-*Incentivos aplicables a viviendas de interés prioritario y viviendas de interés social en tratamiento de desarrollo* del Decreto Distrital 613 de 2015 "*Por el cual se adopta un esquema de incentivos para construcciones nuevas que adopten medidas de ecourbanismo y construcción sostenible aplicables a viviendas de interés social (VIS) e interés prioritario (VIP) y se dictan otras disposiciones*", las cuales deberán ser formalizadas con la expedición de la licencia de construcción donde se podrá verificar el cumplimiento de las medidas incentivables.

Que tratándose el presente trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, no se requiere que sean aportadas para el estudio, las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios de que trata el artículo 2° de la Resolución No. 462 de 2017[1].

Que sin embargo, se determinó con el análisis de las determinantes urbanísticas del predio, que por este pasa una red de alcantarillado sanitario (Interceptor Emisario Final Fontibón), razón por la cual este Despacho consideró pertinente oficiar a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para que se manifestará sobre las determinantes a tener en cuenta sobre esta red.

Que a la fecha no se recibió actualización de las determinantes sobre redes de servicios públicos por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Que no obstante lo anterior, consultado en primera instancia la plataforma Geoportal de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, se determinó que el diámetro para la red de alcantarillado sanitario es de 1.40 m y con base en la Norma de la EAAB-ESP (NS-139) donde se establecen los

[1] *Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.*

requisitos para definir el ancho mínimo del derecho de vía en redes de Acueducto y Alcantarillado, se estableció que se requiere un área libre con sección mínima de 19 mts, con distancia libre del eje del tubo a cada lado mínima de 9.5 metros

Que teniendo en cuenta que con el presente acto administrativo solo se concede licencia para la etapa 1 y que la reserva de servicios públicos se localiza en la etapa 2, para el licenciamiento de dicha etapa se deberá aportar el documento emitido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB-ESP para verificación de las coordenadas y revisión de las demás determinantes para esta red.

Que sin embargo el proyecto urbanístico general prevé una sección mínima libre de 20 mts, en áreas públicas de malla vial local y cesión de parque.

Que con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos en el artículo 1° y en el numeral 3) del artículo 2 de la Resolución 462 de 2017, para las Licencias de urbanización en la modalidad de Reurbanización, así:

3. Licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización: *Además de los documentos previstos en el artículo anterior se deberá aportar:*

a) Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones y revalidaciones con los planos urbanísticos aprobados o los actos de legalización junto con los planos aprobados;

b) Plano del nuevo proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional vigente quien es el responsable del diseño en el cual se identifique con claridad la nueva conformación de áreas públicas y privadas. En el nuevo proyecto urbanístico se podrán redistribuir las áreas públicas existentes garantizando en todo caso que se cumplan con las nuevas exigencias de cesión y que en ningún caso dichas áreas sean inferiores a las aprobadas en la licencia o en el acto de legalización con el cual se desarrolló el predio que se pretende reurbanizar. Igualmente se podrán incluir predios utilizados como servidumbres de uso público que estén en dominio privado con el objeto de localizar allí áreas de cesión y formalizar su entrega y escrituración a los municipios y distritos y predios o áreas cuya sumatoria no excede de 2.000 m2 que por su tamaño no son aptos para que se expida licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo;

c) Plano topográfico con el cual se tramitó la licencia o el acto de legalización del área objeto de reurbanización. En caso de que existan planos topográficos posteriores que los modificaron se aportarán estos últimos. En el evento que no exista ningún plano topográfico las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en los planos urbanísticos o de

legalización con los cuales se aprobó la urbanización o la legalización, sin perjuicio de la posibilidad de adelantar la redistribución de las zonas de uso público

d) Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar los estudios de que trata el literal d) del numeral 1° de este artículo.

Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.

Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten".*

Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de este, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 23 de julio de 2021, en la cual se comunica la iniciación del trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, las cuales no fueron recibidas en su totalidad por lo tanto se realizó el día 28 de julio de 2021 publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-1-21-1706, correspondiente a la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 24 de junio de 2021.

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Que el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior 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 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto 1077 de 2015.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico, la expedición de la Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de urbanismo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, a desarrollar en el área útil de esa etapa.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico General del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU1F6/4-13**

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanismo en la modalidad de reurbanización del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA N° 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

R E S U E L V E:

CAPITULO I

DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL -PUG POR ETAPAS Y LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE LA PRIMERA ETAPA

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 1°: DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL-PUG POR ETAPAS

Aprobar el Proyecto Urbanístico General PUG por Etapas del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** a desarrollarse en el predio contenido en folio de matrícula 50C-267999, cuyos linderos y área están contenidos en el plano topográfico F 6/1-4 en complemento con la información actualizada del folio de matrícula, proyecto que se encuentra incluido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-1-21-1706, del 17 de junio de 2021, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTICULO 2° ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico General -PUG por etapas del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** el distinguido con el No. **CU1F6/4-13** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano urbanístico identificado con No. F6/4-03 aprobado mediante Resolución 145 de 04 de junio de 1985 mediante la cual se aprobó el "Proyecto General de la Urbanización VILLEMAR CENTRAL-Fontibón", la siguiente nota:

"El plano **CU1F6/4-13** aprobado mediante el presente acto administrativo, anula y reemplaza totalmente el plano F6/4-03."

ARTICULO 3° DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

1. LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACION

Conceder a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**, con Nit No. 800.161.633-4, representada legalmente por la señora SANCHEZ PRIETO LILIANA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 24.323.229, sociedad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C-267999, Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización para la Etapa 1 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR.**

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

ARTICULO 4° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN MODALIDAD DE DESARROLLO

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS** con Nit No. 800.161.633-4, representada legalmente por la señora SANCHEZ PRIETO LILIANA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 24.323.229, sociedad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C-267999, de la Localidad de Fontibón en Bogotá D.C.

- **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable para la Etapa 1 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLERMAR**, al Ingeniero Civil RICARDO SANCHEZ PRIETO, identificado con la C.C. No. 10.261.805 y Matricula Profesional No. 1720221939 CLD, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-1706 del 17 de junio de 2021.

ARTICULO 5° ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes a la Etapa 1 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 13° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 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 ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la

Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y la Guía GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores.

- Antes de la iniciación de las obras 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 IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 6° CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACION DEL PREDIO

Nombre.....**URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**

ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL

1.1 Área Bruta.....70.217,058M2
1.2 Reserva Vial Av. Centenario V-1.....5.961,83 M2
1.3 Reserva Servicios Públicos (Interceptor Emisario Final Fontibón)..... 2.714,44 M2
1.4 Área Neta Urbanizable.....61.540,79 M2
1.5 Control Ambiental.....1.236,31M2
1.6 Área Base para el cálculo de cesiones.....60.304,48 M2

2. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

2.1 Cesión obligatoria para parque 15.076,12 M2
2.2 Cesión pública adicional para parque por mayor edificabilidad.....3.365,41 M2
2.3 Cesión para parque.....245.85 M2
2.4 Cesión adicional Malla Vial Arterial por aumento de edificabilidad.....5.961,83M2
2.5 Cesión Vía Locales 8.284,19 M2
2.6 **Total Cesiones al Distrito** (1.2+1.5+2.1+2.2+2.3+2.4+2.5).....**34.169,71M2**

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

AREA UTIL.....**34.099,44 M2***
(Ver Nota)

*Incluida el área destinada para el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (6.819,89 M2)

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. **CU1F6/4-13** que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

Nota: El cierre matemático del área útil final del proyecto 34.099,44 m2 debe considerar la doble cuantificación del dato de 766.53 m2, ya que este corresponde al área de reserva servicios públicos dispuesta como parque para aumento de edificabilidad 1 y 2 que a su vez es descontado como área neta urbanizable de la etapa 2.

DETALLE DE ÁREAS POR ETAPAS

ETAPA 1
1.1Área Bruta 30.938,02 M2
1.2 Reserva Vial Av. Centenario V-1.....5.961,83 M2
1.3 Área Neta Urbanizable.....24.976,19 M2

AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

2.1 Cesión obligatoria para parque 6.244,05M2
2.2 Cesión pública adicional para parque por mayor edificabilidad..... 565,93 M2
2.3 Cesión adicional Malla Vial Arterial por aumento de edificabilidad.....5.961,83M2
2.4 Cesión Vía Locales.....3.191,15M2

Total Cesiones al Distrito (2.1 +2.2+2.3+2.4).....**15.962,96 M2**
AREA UTIL:..... **14.975,06 M2**

ETAPA 2
1.1Área Bruta 15.340,19 M2
1.2 Reserva Servicios Públicos (Interceptor Emisario Final Fontibón)..... 2.714,44 M2
1.3. Área Neta Urbanizable.....12.625,75 M2

AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

2.1 Cesión obligatoria para parque 3.156,44M2
2.2 Cesión pública adicional para parque por mayor edificabilidad..... 966.66 M2
2.3 Cesión para parque..... 245.85 M2
2.4 Cesión Vía Locales 142,00 M2
2.5 **Total Cesiones al Distrito** (2.1+2.2+2.3)..... **4.510,95 M2**

AREA UTIL: **8.881,33M2**
(Ver nota)

Nota: El cierre matemático del área útil final de la etapa 2 (8.881,33m2) debe considerar la doble cuantificación del dato de 766.53 m2, ya que este dato corresponde al área de reserva servicios públicos dispuesta como parque para aumento de edificabilidad 1 y 2 que a su vez es descontado como área neta urbanizable de la etapa 2.

ETAPA 3
1.1Área Bruta 23.938,84 M2
1.2 Área Neta Urbanizable..... 23.938,84 M2
1.3 Control Ambiental..... 1.236,31 M2
1.4 Área Base para el cálculo de cesiones..... 22.702,53 M2

AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

2.1 Cesión obligatoria para parque 5.675,63 M2
2.2 Cesión pública adicional para parque por mayor edificabilidad..... 1.832,82 M2
2.3 Cesión Vía Locales 4.951,04M2
2.4 **Total Cesiones al Distrito** (1.3+2.1+2.2+2.3)..... **13.695,80M2**

AREA UTIL: **10.243,04 M2**

2 DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

2 **ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL:** Tres (3)

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es tres (3). Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 7° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

1. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004

Área de Actividad: Urbana Integral
Zona de Actividad: Múltiple
Tratamiento Desarrollo

2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** no se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 de 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** no se localiza en zona de riesgo por inundación, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER)

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA PARQUES

El titular del Proyecto Urbanístico General-PUG por Etapas denominado, **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, prevé en el mismo predio un área **15.076,12 M2** (Etapa 1: 6.244,05 M2 + Etapa 2: 3.156,44 M2 Etapa 3: 5.675,63 M2) de cesión obligatoria para parques, así como un área de **3.611,26 M2** (Etapa 1: 565,93 M2 + Etapa 2: 966.66 M2 + Etapa 3: 1.832,82 M2) como cesión adicional para incremento de edificabilidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 y cesión de parque de 245.85 M2.

III. SISTEMA VIAL

El Proyecto Urbanístico General aprobado respeta los perfiles de las vías locales según la información contenida en el plano Topográfico F6/1-4.

El trazado de la Malla Vial Arterial por ser parte del Sistema de Movilidad del Decreto 190 de 2004, es de inmediata aplicación por lo cual se ajusta a la cartografía de la Resolución 1373 del 10 de julio de 2019, cumpliendo con los radios de giro del Decreto 787 de 2017.

El acceso vehicular a los lotes deberá localizarse sobre vía local y a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 del Decreto 327 de 2004.

IV. NORMAS URBANISTICAS.

De conformidad con el artículo 33 y el cuadro anexo No 2 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Distrital 120 de 2017, y teniendo en cuenta que el predio sin desarrollar se encuentra localizado en un Área de Actividad Urbana Integral-Zona Múltiple se podrán desarrollar en las etapas previstas del Proyecto Urbanístico General -PUG, los usos señalados a continuación cumpliendo con las siguientes condiciones:

1.1 Usos Permitidos

- **Vivienda**

-La vivienda se permitirá como uso único o planteado con los usos únicos permitidos para el área urbana integral múltiple

1.2 Uso Propuesto: Vivienda Multifamiliar

Para los demás usos permitidos para el Área de Actividad Urbana Integral- Zona Múltiple se deberá solicitar la modificación de la Licencia de Urbanización

2. PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP).

El Proyecto Urbanístico General-PUG por Etapas denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), según las disposiciones del artículo 5 del Decreto 221 de 2020 delimitando y alinderando el 20% de suelo útil para (VIP) en cada etapa y además determinado el índice de 1.1 sobre el Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación.

La edificabilidad asignada de 1.1 sobre Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación deberá ser ejecutada con la primera licencia de construcción de cada etapa, so pena de la condición resolutoria por incumplimiento de dicha obligación para la Etapa 1 objeto de la aprobación mediante el presente acto

El detalle de la información se presenta por etapas en las siguientes tablas:

ETAPA 1

ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD ETAPA 1								
VIVIENDA	AREA UTIL	%	AREA NETA	I.O.	AREA OCUPADA	I.C.	AREA CONSTRUIDA FINAL	
VIP	2.995,01	20,00	4.995,24	0,28	1.398,67	1,10	Mínima	5.494,76
NO VIP	11.980,05	80,00	19.980,95	0,28	5.594,67	1,65	Máxima	63.189,76
TOTAL	**14.975,06**	**100,00**	**24.976,19**	**0,28**	**6.993,33**	**2,75**	**Final**	**68.684,52**

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

ETAPA 2

ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD ETAPA 2								
VIVIENDA	AREA UTIL	%	AREA NETA	I.O.	AREA OCUPADA	I.C.	AREA CONSTRUIDA FINAL	
VIP	1.776,27	20,00	2.525,15	0,28	707,04	1,10	Mínima	2.777,67
NO VIP	7.105,07	80,00	10.100,60	0,28	2.828,17	1,65	Máxima	31.943,15
TOTAL	**8.881,33**	**100,00**	**12.625,75**	**0,28**	**3.535,21**	**2,75**	**Final**	**34.720,81**

ETAPA 3

ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD ETAPA 3								
VIVIENDA	AREA UTIL	%	AREA NETA	I.O.	AREA OCUPADA	I.C.	AREA CONSTRUIDA FINAL	
VIP	2.048,61	20,00	4.787,77	0,28	1.340,58	1,10	Mínima	5.266,54
NO VIP	8.194,43	80,00	19.151,07	0,28	5.362,30	1,65	Máxima	60.565,27
TOTAL	**10.243,04**	**100,00**	**23.938,84**	**0,28**	**6.702,88**	**2,75**	**Final**	**65.831,81**

3. AREA MÍNIMA DE VIVIENDA

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 M2.

4. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS

4.1ALTURA PERMITIDA

Será la resultante de la aplicación de las normas de aislamientos, antejardines, índices de ocupación y de construcción establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y según concepto de altura para

ARQ. RUTH

construcción expedido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil bajo el radicado No. 4104-14-022-2021024161 del 22 de julio de 2021, se aprueba una altura máxima de 50 metros incluyendo tanques para agua, antenas para TV, torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, etc.

Manejo de alturas

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
- La altura que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuerto Internacional El Dorado
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

4.2 INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION

INDICE DE OCUPACION

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable. El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

INDICE DE CONSTRUCCION ETAPA 1, 2 Y 3

RANGO DE EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADO
RANGO 1 · Malla Vial Arterial Av. Centenario	1,00	2,75	**2.75**

De acuerdo con lo establecido en el plano N° 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, a la Etapa 1, 2 y 3 en que se desarrolla el proyecto **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** le corresponden los siguientes rangos de edificabilidad:

El índice de construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

ETAPA 1
-El área de construcción para el Índice de Construcción Básico (1,0) corresponde a: **24.976,19 M2** sobre Área Neta Urbanizable.
-El área de construcción para el Índice de construcción Máximo (2,75) corresponde a: **68.684,52 M2** sobre Área Neta Urbanizable.
-Área de construcción adicional propuesta: **43.708,33 M2** (1.75) sobre Área Neta Urbanizable.
-Área total de construcción autorizada: **68.684,52 M2** (2.75) sobre Área Neta Urbanizable.

ETAPA 2
-El área de construcción para el Índice de Construcción Básico (1,0) corresponde a: **12.625,75 M2** sobre Área Neta Urbanizable.
-El área de construcción para el Índice de construcción Máximo (2,75) corresponde a: **34.720,81 M2** sobre Área Neta Urbanizable.
-Área de construcción adicional propuesta: **22.095,06 M2** (1.75) sobre Área Neta Urbanizable.
-Área total de construcción autorizada: **34.720,81 M2** (2.75) sobre Área Neta Urbanizable.

ETAPA 3
-El área de construcción para el Índice de Construcción Básico (1,0) corresponde a: **23.938,84 M2** sobre Área Neta Urbanizable.
-El área de construcción para el Índice de construcción Máximo (2,75) corresponde a: **65.831,81 M2** sobre Área Neta Urbanizable.

Continuación Acto Administrativo N° 110011-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matricula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

-Área de construcción adicional propuesta: **41.892,97 M2** (1.75) sobre Área Neta Urbanizable.
-Área total de construcción autorizada: **65.831,81 M2** (2.75) sobre Área Neta Urbanizable.

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESION ADICIONAL DE SUELO

De conformidad con lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo, los interesados se acogen a lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, y prevén cesión para parque adicional y suelo para Malla Vial Arterial para incrementar la edificabilidad básica de acuerdo con la metodología que se indica en los siguientes cuadros por Etapas:

ETAPA 1

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACION	CESIÓN ADICIONAL M2
	INDICE	M2		
24.976,19	1,00	24.976,19	0,00	0,00
	1,146	28.616,78	4,8 x 1m2 MVA	5.961,83
	0,604	15.091,55	1 M2 CA/20 M2 EDIF*0.75	565,93
EDIFICABILIDAD MAXIMA	**2,75**	**68.684,52**		**6527.76***

*Dato que incluye cesión de MVA Av. Centenario y cesión de parque

ETAPA 2

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACION	CESIÓN ADICIONAL M2
	INDICE	M2		
12.625,75	1,00	12.625,75	0,00	0,00
	0,000	0,00	4,8 x 1m2 MVA	0,00
	0,875	11.047,53	1 M2 CA/20 M2 EDIF	552,38
	0,875	11.047,53	1 M2 CA/20 M2 EDIF*0.75	414,28
EDIFICABILIDAD MAXIMA	**2,75**	**34.720,81**		**966,66**

ETAPA 3

ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACION	CESIÓN ADICIONAL M2
	INDICE	M2		
23.938,84	1,00	23.938,84	0,00	0,00
	0,000	0,00	4,8 x 1m2 MVA	0,00
	0,875	20.946,49	1 M2 CA/20 M2 EDIF	1.047,32
	0,875	20.946,49	1 M2 CA/20 M2 EDIF*0.75	785,49
EDIFICABILIDAD MAXIMA	**2,75**	**65.831,81**		**1.832,82**

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

4.3. SOTANOS, SEMISOTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

1. Manejo de sótanos

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.

Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

2. Manejo de semisótano

El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considera como piso completo.

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

3. Usos permitidos en sótano y semisótano

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

4. Manejo de rampas y escaleras:

Terreno Plano

En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.
En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

4.4. AISLAMIENTOS

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura propuesta, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	5.00	3.00
b. Vivienda no VIS ni VIP	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 a 17	1/ 2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		
Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como			

mínimo, 3 metros de ancho. Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 M), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.
b. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
c. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
d. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto 327 de 2004.
e. Según Parágrafo del artículo 24 del Decreto 327 de 2004, cuando una manzana colinde con cultas o aislamientos de predios ya desarrollados, no será obligatorio generar espacio público perimetral sobre tales costados; en estos eventos podrán plantearse adosamientos de construcciones, o aislamientos cuando el predio colindante haya previsto asilamientos, los cuales podrán plantearse a partir del nivel previsto por las edificaciones colindantes.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4,00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

4.5. PATIOS

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, podrán ventilarse a través de ductos y deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá, D.C. anexo al Acuerdo Distrital 20 de 1995 modificado por el Decreto Distrital 193 de 2006 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación de los espacios habitables será de 1/3 de la altura total de los pisos habitables y debe preverse desde el nivel del terreno o nivel superior del semisótano y en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 metros.

4.6. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre Antejardines, con las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 mts
- Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3: 1.50 mts

4.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

ANTEJARDINES

Se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0
b. Vivienda no VIS ni VIP	De 1 a 3	3.00
	De 4 a 5	4.00
	De 6 a 7	5.00
	De 8 a 17	7.00
	18 o mas	10.00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

RETROCESOS

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas a parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.

4.8. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial y/o dotacional, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2.50 metros.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, controles ambientales ni las vías públicas.
- En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

4.9. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

- Para cerrar predios sin urbanizar.

Continuación Acto Administrativo N° 11901-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

NOTA: Con la licencia de urbanización concedida mediante el presente acto administrativo, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

5. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano N° 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe tener en cuenta que el predio se encuentra en el **Sector de Demanda "D"**, y su exigencia será la establecida en el Cuadro Anexo N° 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso permitido a desarrollar.

Para el uso de vivienda la cuota de estacionamiento señalada se aplica según número de viviendas, así:

PRIVADOS	1X 8 VIVIENDAS
VIVITANTES	1X18 VIVIENDAS

Los cupos de parqueo exigidos se calculan sobre las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada 30 cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M.

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M. con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto 1538 de 2005, artículo 11). Estos cupos deberán localizarse próximos a las áreas de acceso.

6 EQUIPAMIENTO COMUNAL

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

6.1. Para el uso de vivienda de interés social.

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

7. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31° del Decreto 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a

Continuación Acto Administrativo Nº 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

8. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen.

9. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente Acto Administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones

previstas en la Cartilla del Espacio Público, la *Cartilla de andenes* (Decreto 308 de 2018) y *la Cartilla de mobiliario urbano* (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES: De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, 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 según la "*Cartillas de Andenes*" (Decreto 308 de 2018)
- 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 minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.

- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

10. OTRAS NORMAS

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes**: Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995**: En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios**: El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.**: Resolución N° 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.

ARQ. RUTH C

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 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.
- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito**: Decretos N° 845 de 2019 y N° 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** 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 establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para

  Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

11. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño,** Decreto 1108 de 2000.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Decreto 221 de 2020:** "Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinados a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020... "

Continuación Acto Administrativo Nº 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- **Normas aplicables al espacio público**: Decretos 190 de 2004, 561 de 2015, 308 de 2018 y 170 de 1999.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital**: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

ARTÍCULO 8° OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable de la Etapa 1 del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el Decreto 845 de 2019.

2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 845 de 2019 y el Decreto 190 de 2004. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a

21 SEP 2021

Continuación Acto Administrativo Nº T1001-1-21-1953

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.

4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.

Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).

5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

6. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

41

11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

7. Adelantar ante el Departamento Administrativo de la Defensoria del Espacio Público, la actuación correspondiente con el fin de que se excluyan del Inventario de bienes de propiedad del Distrito Capital los quince (15) registros únicos de propiedad inmobiliaria que identificaban las áreas de las cesiones originadas por la Urbanización Villemar derivadas del Plano No F6/4-03.

8. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

9. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.

10. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

11. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

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

13. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

14. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

15. 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 (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

16. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.

La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

17. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

18. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

ARTICULO 9° ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 845 de 2019 el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

21 SEP 2021

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1353

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

"La entrega material de las zonas objeto de cesión se realizará mediante acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-

La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección.

El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

Esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.

Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP-, y entrarán a formar parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.

Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de quince (15) días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento. Comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.
Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega parcial por categorías de tipo de zona de cesión esto es la entrega de todas las vías o de todos los controles ambientales, o de todos los parques, o de todas las zonas verdes, o de todas las zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas de cesión a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y se cuente con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes según sea el caso. Tratándose de licencias por etapas, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 17 del presente Decreto.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA CURADORA URBANA 1

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Parágrafo 2.- En todos los casos las zonas de cesión se recibirán de acuerdo con la discriminación, área y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de zona de cesión.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá."

A su turno el artículo 13° ibidem, señala *"**Recibo de zonas de cesión adicionales por aumento de edificabilidad.** Cuando en aplicación de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo reglamenten y complementen, se autorice un aumento de edificabilidad a cambio de*

zonas de cesión adicionales, éstas se entregarán y escriturarán conjuntamente con las zonas de cesión que se generen en el proyecto urbanístico, y de conformidad con las especificaciones de la licencia urbanística respectiva."

ARTICULO 10° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 8° del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

- La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, radicada bajo la referencia 11001-1-21-1706 del 17 de junio de 2021
- Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
- Plano del Proyecto Urbanístico General (PUG) del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** aprobado bajo el número **CU1F6/4-13** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-1-21-1706
- 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.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico General (PUG) que se aprueba y de la Licencia de urbanización para la Etapa 1 que se concede para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 11° CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953 21 SEP 2021

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

2. 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.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde

fuerza de ejecutoria. En este 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 se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido 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.

ARTICULO 12° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.

2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, 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.

3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.

6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 13° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

El término de la Licencia de Urbanización en la modalidad de REURBANIZACIÓN , que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para la Etapa 1 del Proyecto Urbanístico General-PUG denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** será de veinticuatro (24) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y/o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

CAPITULO IV
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

ARTICULO 14° PARTICIPACION EN PLUSVALIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTÍCULO 15° CONDICION RESOLUTORIA

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés prioritario establecidas en el Proyecto Urbanístico

21 SEP 2021

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-1953

Por medio del cual se concede Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Localidad de Fontibón de Bogotá D. C, se aprueba el Proyecto Urbanístico General (PGU) del desarrollo del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR se aprueba el sometimiento al Régimen de Etapas y establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización para la Primera Etapa de Urbanismo, se fijan los compromisos para el predio, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

General-(PUG) del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR** y del índice de construcción de 1.1 para la Edificación de Vivienda de Interés Prioritaria en la Etapa 1 objeto de la presente licencia, constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 16° El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C. a los 21 SEP 2021

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Arq. Marcela Ramos Torres

Abg. Xiomara Cepeda Murcia

Ing. Tatiana Reviakina

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 27 SEP 2021