



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE URBANISMO

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

REGISTRO DEL ABITAT  
 TENDRÁ SU VALOR  
 25-23404  
 2024-04-24 12:06:40  
 FOTOS  
 APLICACION DE DOCUMENTOS PARA  
 ENAJENACION DE INMUEBLES  
 PARA PREVENIR SEGUIMIENTO  
 CALIFICACION ENTRADA  
 ERRORES Y OTRAS  
 CANCELACIONES

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 2005 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 pólivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2005.

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

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>DECO CONSTRUCCIONES SAS (FIDEICOMITENTE GERENTE) ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A. (FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR) PROMOTORA INMOBILIARIA PROMINSA SAS (FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR)</b>		2. Identificación <b>NIT</b> Número DECO: 830.501.720-6; ARPRO: 860.067.697-1; PROMINSA: 830.087.989-3	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) DECO: VLADIMIR ROZO BERMUDEZ; ARPRO: JUAN SEBASTIAN MATAMALA URREA; PROMINSA: DIEGO LOBO GUERRERO;		4. Identificación del representante legal CC DECO: 79.652.371; CC ARPRO: 80.090.124; CC PROMINSA: 80.408.680	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2013261, 181067, 2019172		6. Dirección CALLE 72 # 10 -71 PISO 8	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: kchams@fgs.co; dblanco@fgs.co		8. Teléfono (571) 595 3820	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda LJACA		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA ETAPA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 388 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Carrera 8C # 187A 59		13. Localidad - UPZ Usaquén - UPZ 9 VERBENAL	
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 59	
16. Licencia de urbanismo RES 03-2-0242		17. Licencia de construcción 11001-2-22-2747	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 4164.10		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 23036.04	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 23036.04		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°	
24. Chip(s) AAA01150YBS		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-1192096	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 15 de Febrero de 2027	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		29. Tiene Gravamen hipotecario? SI	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		31. Tiene Fianza de administración recursos? SI	

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cuido a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250074		FECHA 24 ABR 2025	
ARPRO S.A. PROMINSA SAS DECO CONSTRUCCIONES SAS Nombre y firma del solicitante Persona natural, representante legal de la persona jurídica o apoderado		Edna Carolina Rodríguez Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos 16 MAY 2025			
Observaciones: El proyecto se desarrolla en una sola etapa y es una sola estructura adosada entre institucional, comercio y vivienda, por eso el área a ejecutar en esta radicación corresponde a la totalidad del área construida.					

### 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).



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

FECHA  
30-12-2024  
CODIGO  
PM05-FO138  
VERSION  
12

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN  
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE  
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

ENAJENADOR: **DECO CONSTRUCCIONES, ARPRO PROMOTORA** (Nombre del Proyecto) **LUACA** (Número de la solicitud) **Kimberly Shams**

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

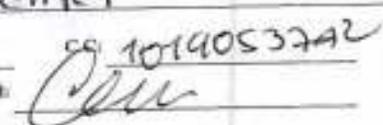
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

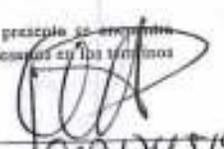
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSANADO		AFROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SEDIVIC.	✓				
2. Radicciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SEDIVIC).	✓				
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				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s)	adjunto				
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.	✓				
	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 número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓				
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	N/A				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	Procesado				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirlas) Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, 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 específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante turaturaria 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.	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SEDIVIC 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 casaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSANADO		APROBADO
				SI	NO	
	a. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 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 esajenadores que presentan 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 HTC 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 incluyen 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.			A
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: Condulencias especificas el numero de las matrículas del lote que debe ven a construir  
 - matrículas antes del englobe  
 - Firmas PM05-FO86 20 copias tener oficio debidamente diligenciado conegir, Casilla 2, y las firmas  
 - Adjuntar modelo escrito  
 - Ley 22 del 95 firmada representante legal y contador  
 - Oficio de cumplimiento del crédito Kimberly  
 - de validar estudios financieros 3005076584  
 - anexos 3 firmados PM05-FO121  
 - llenar bien todo los formularios hacienda habitata  
 - son 16 planos Arquitectura según licencia  
 - Certificación de adherencia de dos adherentes  
 - Traer diagrama de adherencia  
 PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodríguez  
 Fecha de verificación: 31/03/2025  
 24/04/2025  
 Firma del profesional: 

RADICACIÓN COMPLETA:   
 SOLICITUD INCOMPLETA:   
 Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento es ~~incompleta~~ 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 e Apoderado: Kimberly O'Hara Pacheco  
 Firma:   
 C.C: 1002124514



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503117443110282510**

**Nro Matricula: 50N-1192096**

Pagina 1 TURNO: 2025-144492

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 02:27:53 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 25-10-1988 RADICACIÓN: 1988-10372 CON: DOCUMENTO DE: 18-11-1992

CODIGO CATASTRAL: **AAA0115OYBSCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GLOBO DE TERRENO CONFORMADO POR LOS LOTES # 18A 18B - 6.128 MTRS2 Y SU LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 1854 DEL 04-08-88 DE LA NOTARIA 35A. DE BOGOTA SEGUN DECRETO # 1711 DEL 06- DE JULIO DE 1984. ---MEDIANTE ESCRITURA 1812 DE NOVIEMBRE 22 DE 2021 NOTARIA 47 DE BOGOTA SE DECLARA QUE ESTE PREDIO QUEDA CON UN AREA SOBRANTE DE 5698.06M2 Y SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA MENCIONADA ESCRITURA. ---DE ACUERDO A LA EP. 2673 DE 18-05-2022 NOT 73 DE BTA EL AREA RESTANTE ES 4038.57M2 .....

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 8C 187A 59 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 32 186A-59 LOTE 18A

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 698044

50N - 701443

*trues*

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-10-1988 Radicación: 10372**

Doc: ESCRITURA 1854 del 04-08-1988 NOTARIA 35A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ENGLOBE

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

A: REYNA DE DAVILA GLORIA

CC# 28706327

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-10-1988 Radicación: 10372**

Doc: ESCRITURA 1854 del 04-08-1988 NOTARIA 35A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 COMPRAVENTA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503117443110282510**

**Nro Matricula: 50N-1192096**

Pagina 2 TURNO: 2025-144492

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 02:27:53 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: REYNA DE DAVILA GLORIA

CC# 28706327

A: CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION SAN JUAN DE DIOS

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-06-2000 Radicación: 2000-31517

Doc: OFICIO 1306 del 09-06-2000 JUZGADO 10 C.MPAL. de SANTA FE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: STEIN JOAO ANTONIO (SIC)

A: FUNDACION SAN JUAN DE DIOS (HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS)

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-01-2001 Radicación: 2001-996

Doc: OFICIO 2869 del 11-12-2000 JUZGADO 10 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL CANCELACION MEDIDA CAUTELAR

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

DE: STEIN JOAO ANTONIO

A: FUNDACION SAN JUAN DE DIOS (HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS)

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-11-2017 Radicación: 2017-78441

Doc: RESOLUCION 4723 del 15-09-2017 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO SOBRE 429.94M2

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

A: CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION JEYMAR

NIT# 8604047011 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-12-2021 Radicación: 2021-90809

Doc: OFICIO 3251766061 del 25-11-2021 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0642 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA OFERTA DE COMPRA

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

A: CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION JEYMAR

NIT# 8604047011 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-12-2021 Radicación: 2021-91965

Doc: ESCRITURA 1812 del 22-11-2021 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503117443110282510**

**Nro Matricula: 50N-1192096**

Pagina 3 TURNO: 2025-144492

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 02:27:53 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

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EN CUANTO A LA E.P. 1854 DEL 4/08/1988 NOTARIA 35 DE BOGOTA, ACLARANDO EL NOMBRE SIENDO EL ACTUAL CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION JEYMAR

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

DE: CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION JEYMAR

NIT# 8604047011 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-12-2021 Radicación: 2021-91965

Doc: ESCRITURA 1812 del 22-11-2021 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL AREA COMPRADA 429.94M2 QUEDANDO UN AREA RESTANTE

398.06M2

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

DE: CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION JEYMAR

NIT# 8604047011

A: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-05-2022 Radicación: 2022-37558

Doc: ESCRITURA 2673 del 18-05-2022 NOTARIA SETENTA Y TRES 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)

A: CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION JEYMAR

NIT# 8604047011 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-05-2022 Radicación: 2022-37558

Doc: ESCRITURA 2673 del 18-05-2022 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE EQUIVALENTE A 4038.57M2

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

CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION JEYMAR

NIT# 8604047011 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-05-2023 Radicación: 2023-31085

Doc: ESCRITURA 2366 del 08-05-2023 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA EP 2673 DE 18 DE MAYO DE 2022 DE NOT 73 DE BTA. EN CUANTO A: INDICAR QUE EL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA ES EL TITULAR DEL PLENO DERECHO DE DOMINIO DE LOS 4 FOLIOS SEGREGADOS

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

A: CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION JEYMAR

NIT# 8604047011

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 12-10-2023 Radicación: 2023-63676

Doc: ESCRITURA 4405 del 26-09-2023 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$13.580.560.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION JEYMAR

NIT# 8604047011



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503117443110282510**

**Nro Matricula: 50N-1192096**

Pagina 4 TURNO: 2025-144492

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 02:27:53 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

**A: FIDUCIARIA COLMENA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LK 187**

**X NIT.830.054.090-6**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 18-10-2024 Radicación: 2024-67134

Doc: ESCRITURA 4393 del 03-10-2024 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LK 187

NIT.8300540906

**A: FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LK 187**

NIT.8300540906

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 18-10-2024 Radicación: 2024-67134

Doc: ESCRITURA 4393 del 03-10-2024 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EP 2366 DE 08-05-2023 NOT.73 DE BOGOTA, EN EL SENTIDO DE DEJAR SIN EFECTO ALGUNO EL SEGUNDO ACTO DE ESTA ESCRITURA QUE NO FUE OBJETO DE REGISTRO POR SOLICITUD DE REGISTRO PARCIAL

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

**A: FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LK 187**

NIT.8300540906

**A: CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION JEYMAR**

NIT# 8604047011

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 28-02-2025 Radicación: 2025-13624

Doc: ESCRITURA 6398 del 13-12-2024 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (REGISTRO PARCIAL A SOLICITUD DE LAS PARTES DE ACUERDO AL ART.17 LEY 1579 DE 2012.)

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

DE: FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LK 187

X NIT.8300540906

**A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

NIT# 8600073354

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\***

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

8 -> 20896359ZONA DE TERRENO

9 -> 20901010CESION VIA LOCAL KR 32 (HOY CARRERA 8C)

9 -> 20901011CESION TIPO A ( PARQUE) DE LA URBANIZACION LIJACA

9 -> 20901012CESION CONTROL AMBIENTAL DE LA URBANIZACION LIJACA

9 -> 20901013CESION ADICIONAL TIPO A

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2005-01252

Fecha: 27-09-2007

MATRICULA MATRIZ NO VALIDA CORREGIDA VALE, ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2010-31085

Fecha: 07-12-2010



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503117443110282510**

**Nro Matricula: 50N-1192096**

Pagina 5 TURNO: 2025-144492

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 02:27:53 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

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: 3	Radicación: C2024-7001	Fecha: 29-05-2024
C2024-7001..ABH..SECCION CABIDA Y LINDEROS..AREA RESTANTE DE ACUERDO AL TITULO..LEY 1579 DE 2012 ART 59.			
Anotación Nro: 1	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 14-11-1992
ORDEN CRONOLOGICO VALE LC/A			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 14-11-1992
ORDEN CRONOLOGICO VALE LC/A			

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realftech

TURNO: 2025-144492

FECHA: 11-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**
**Certificado generado con el Pin No: 2504227548112911092**
**Nro Matricula: 50N-696044**

Pagina 1 TURNO: 2025-227548

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 09:24:18 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-03-1983 RADICACIÓN: 1983-25491 CON: DOCUMENTO DE: 14-12-1993

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

 ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**
**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE # 18A SAN CARLOS CON UN AREA DE 5.000 VARAS CUADRADAS, MINIMO O SEAN 3.200 MTS. CUADRADOS QUE FORMO PARTE DE LA FINCA RURAL TIBABITA USAQUEN BOGOTA D.E. DICHO LOTE LO ADQUIRIMOS POR COMPRA QUE LE HICIMOS AL SE/OR BELISARIO ZAMORA RODRIGUEZ, SEGUN ESCRITURA # 3457 DEL 13 DE JULIO DE 1.961, EN LA NOTARIA 4A DE BOGOTA, LA CUAL FUE REGISTRADA EL 25 DE JULIO DE 1961 EN LA OFICINA DE REGISTRO DE ESTE CIRCUITO, LIBRO 1., TOMO 5 PAGINA 39 BAJO EL # 10005. DENOMINADO HOY SAN CARLOS 18A QUE HIZO PARTE DE UN LOTE DENOMINADO HOY SAN CARLOS 18A QUE HIZO PARTE DE UN LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL # 18 DENOMINADO VENECIA, QUE HACE PARTE DEL PLANO DE LA PARCELACION DE DICHA HACIENDA Y QUE FUE SUBDIVIDIDO. EL LOTE DE DE TERRENO DENOMINADO 18 A SANCARLOS, ESTA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS ESPECIALES: PARTIENDO DE MOJON CONVENCIONALMENTE DESIGNADO CON EL # 27-A QUE ESTA SITUADO SOBRE EL PARAMENTO OCCIDENTAL DE LA CARRETERA PRIVADA, HOY CARRERA 32 DE LA PARCELACION QUE LA CRUZA DE SUR A NORTE, CONSTRUIDA ENTRE LA CARRETERA CENTRAL DEL NORTE Y EN EL FERROCARRIL A UNA DISTANCIA DE 173.70,05 MTS. DEL PARAMENTO NORTE DEL CAMINO DE LA PARCELACION HOY CALLE 186 QUE LA CRUZA EN SENTIDO ORIENTE OCCIDENTE, QUE ES EL PRIMERO QUE SE ENCUENTRA DESDE EL CAMINO DE LOS GODOS HOY CALLE 183, HACIA EL NORTE EN LINEA RECTA, DE 24,75 MTS. HACIA EL NORTE HASTA ENCONTRAR EL MOJON # 28 DE AQUI VOLTEANDO HACIA EL OCCIDENTE, HASTA ENCONTRAR EN LINEA RECTA DE 129,38 MTS. EL MOJON # 39, LINDANDO EN ESTE TRAYECTO CON EL LOTE # 19 DE LA PARCELACION DE PROPIEDAD DE MERCEDES GOMEZ H. DE AQUI VOLTEANDO HACIA EL SUR HASTA ENCONTRAR EN LINEA RECTA DE 24,75 MTS. EL MOJON CONVENCIONALMENTE DESIGNADO COMO 38A LINDANDO CON ESTE TRAYECTO CON LA LINEA DEL FERROCARRIL DE AQUI VOLTEANDO HACIA EL ORIENTE, HASTA ENCONTRAR EN LINEA RECTA DE 129,25 MTS. EL MOJON CONVENCIONALMENTE DESIGNADO CON EL # 27-A TOMADO COMO PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA, LINDA EN ESTE TRAYECTO CON EL LOTE # 18B, DENOMINADO SAN FRANCISCO DE PROPIEDAD DEL SE/OR CARLOSEDUARDO CUERVOBRUCE Y SU SE/ORA MARIA ANGELICA TAMAYO DE CUERVO Y QUE TAMBIEN HACE PARTE DEL LOTE DENOMINADO VENECIA, DISTINGUIDO CON EL # 18 DE LA PARCELACION TIBABITA. ES ENTENDIDO QUE LAS CERCAS DE LOS COSTADOS ORIENTE Y OCCIDENTE SON DE PROPIEDAD Y CORRESPONDEN AL INMUEBLE MATERIA DE ESTA VENTA Y LA CERCA NORTE ES MEDIANERA, NO EXISTIENDO CERCA DIVISORIA EN EL COSTADO SUR QUE LINDA CON EL LOTE 18B. SAN FRANCISCO ES ENTENDIDO TAMBIEN QUE CORRESPONDE AL INMUEBLE LA CASETA CON TEJA ETERNIT, MUROS DE LADRILLO, PISO DE CEMENTO, PUERTA DE MADERA, VENTANAS METALICAS EN SU ESTADO ACTUAL DE CONSTRUCCION Y DETERIORO EN QUE SE ENCUENTRA CON UN AREA DE CONSTRUCCION DE 64 MTS. CUADRADOS, APROXIMADAMENTE. EL LOTE TIENE DERECHO A USAR PARA TRANSITO TODOS LOS CAMINOS DE LA PARCELACION DE LA HACIENDA TIBABITA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**
**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION LOTE 18A SAN CARLOS

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2504227548112911092

Nro Matricula: 50N-696044

Pagina 2 TURNO: 2025-227548

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 09:24:18 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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 25-07-1961 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3457 del 13-07-1961 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ZAMORA RODRIGUEZ BELISARIO

A: CUERVO BRUCE CARLOS EDUARDO

DE: DELGADO DE CUERVO MAGDALENA

CC# 20004007

X  
X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-09-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4013 del 30-07-1969 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CUERVO BRUCE CARLOS EDUARDO

DE: DELGADO DE CUERVO MAGDALENA

CC# 20004007

A: REINA DE DAVILA BEATRIZ

CC# 28707141

X

A: REINA DE DAVILA GLORIA

X

A: REINA RUEDA HERNAN

CC# 102609

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 17-03-1983 Radicación: 1983-25491

Doc: ESCRITURA 358 del 25-02-1983 NOTARIA 32A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$849,366

ESPECIFICACION: : 102 PERMUTA DERECHOS DE CUOTA 1/3 PARTE, ESTE Y OTRO.

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

DE: REINA RUEDA HERNAN

CC# 102609

A: REINA DE DAVILA GLORIA

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-03-1983 Radicación: 1983-25492

Doc: ESCRITURA 357 del 25-02-1983 NOTARIA 32A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$849,366

ESPECIFICACION: : 102 PERMUTA DERECHOS DE CUOTA 1/3 PARTE, ESTE Y OTRO.

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

DE: REINA DE DAVILA BEATRIZ

CC# 28707141

A: REINA DE DAVILA GLORIA

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-10-1988 Radicación: 1988-10372

Doc: ESCRITURA 1854 del 04-08-1988 NOTARIA 35A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ENGBLOBE



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504227548112911092**

**Nro Matricula: 50N-696044**

Pagina 3 TURNO: 2025-227548

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 09:24:18 AM

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

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

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

DE: REINA DE DAVILA GLORIA

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '5'

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 1192096

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

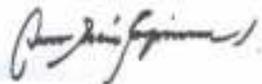
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-227548

FECHA: 22-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA

DE NOTARIADO

Y REGISTRO

La guarda de la fe pública



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504226086112911093**

**Nro Matricula: 50N-701443**

Pagina 1 TURNO: 2025-227549

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 09:24:18 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.  
FECHA APERTURA: 29-03-1983 RADICACIÓN: 1983-25492 CON: DOCUMENTO DE: 06-12-1993  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNA CASA DE HABITACION CON EL LOTE # 18B SAN FRANCISCO, EN EL CUAL ESTA EDIFICADA CON TODAS SUS ANEXIDADES Y DEPENDENCIAS UBICADAS EN LA CRA. 32 # 186B-59 PARCELACION TIBAITATA USAQUEN D.E. DICHA CASA SE HALLA CONSTRUIDA DENTRO DEL LOTE # 18B DENOMINADO SAN FRANCISCO QUE HIZO PARTE DEL LOTE DISTINGUIDO CON EL # 18 LLAMADO VENECIA DEL PLANO DE LA PARCELACION TIBAITATA, CON UNA CABIDA DE 2.928,65 MTS. CUADRADOS Y ESTÁ COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: PARTIENDO DEL MOJON # 27 QUE ESTA SITUADO SOBRE EL PARAMENTO OCCIDENTAL DE LA CARRETERA DE LA PARCELACION, HOY CRA. 32 QUE LA CRUZA DE SUR A NORTE CONSTRUIDA ENTRE LA CARRETERA CENTRAL DEL NORTE Y EL FERROCARRIL A UNA DISTANCIA DE 148,95 MTS. DEL PARAMO NORTE DEL CAMINO DE LA PARCELACION HOY CALLE 186 QUE LA CRUZA EN SENTIDO DE ORIENTE A OCCIDENTE Y QUE ES EL PRIMERO QUE SE ENCUENTRA DESDE EL CAMINO DE LOS GODOS, HOY CALLE 183, HACIA EL NORTE EN LINEA RECTA DE 24,75 MTS. HACIA EL NORTE HASTA ENCONTRAR EL MOJON CONVENCIONALMENTE DESIGNADO COMO 27A DE AQUI VOLTEANDO HACIA EL OCCIDENTE A ENCONTRAR EN LINEA RECTA DE 118,24 MTS. HASTA ENCONTRAR EL MOJON DESIGNADO CON EL # 38B LINDANDO EN ESTE TRAYECTO CON EL LOTE # 18A DENOMINADO SAN CARLOS DE PROPIEDAD DEL SE'OR CARLOS EDUARDO CUERVO BRUCE Y MAGDALENA DELGADO DE CUERVO, DE AQUI VOLTEANDO HACIA EL SUR EN LINEA RECTA DE 24,76 MTS HASTA ENCONTRAR EL MOJON CONVECIONALMENTE DESIGNADO COMO 38C LINDANDO EN ESTE TRAYECTO CON EL LOTE DE PROPIEDAD DEL D.E. DE BOGOTA, DE AQUI VOLTEANDO HACIA EL ORIENTE, HASTA ENCONTRAR EN LINEA RECTA DE 18,25 MTS. HASTA ENCONTRAR EL MOJON 27 TOMADO COMO PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA LINDANDO EN ESTE TRAYECTO CON EL LOTE # 17 DE LA PARCELACION TIBAITATA DE PROPIEDAD DEL DR. EDUARDO JIMENEZ BALLESTEROS, ES ENTENDIDO QUE LAS CERCAS DE LOS COSTADOS ORIENTE Y OCCIDENTE, SON PROPIEDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE LA VENTA Y LA DEL COSTADO SUR ES MEDIANERA, NO EXISTE CERCA DIVISORIA EN EL COSTADO NORTE QUE LINDA CON EL LOTE # 18A SAN CARLOS EL LOTE TIENE DERECHO A USAR Y EN IGUAL FORMA LA CASA CONSTRUIDA EN ESTE TODOS LOS CAMINOS DE LA PARCELACION DE LA HACIENDA TIBAITATA.

**AREA Y COEFICIENTE**

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

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL  
1) SIN DIRECCION LOTE 18B SAN FRANCISCO

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-04-1961 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 6350 del 28-11-1961 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504226086112911093**

**Nro Matricula: 50N-701443**

Pagina 2 TURNO: 2025-227549

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 09:24:18 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ACEVEDO DE LUPPY MERCEDES

A: CUERVO B. CARLOS EDUARDO

X

A: TAMAYO DE CUERVO ANGELINA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-07-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2132 del 10-06-1963 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 VENTA PARCIAL ZONA CON 423,97 VARAS CUADRADAS

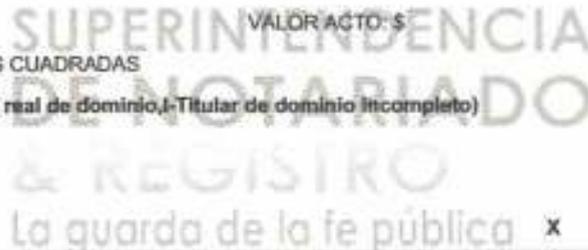
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: CUERVO BRUCE CARLOS EDUARDO

DE: TAMAYO DE CUERVO MARIA ANGELINA

A: DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA

X



ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-10-1968 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 26-09-1968 JUZG. 15 C.MPAL. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: CUERVO BRUCE CARLOS EDUARDO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-08-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4046 del 31-07-1969 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CUERVO BRUCE CARLOS EDUARDO

DE: TAMAYO DE CUERVO MARIA ANGELINA

A: REINA DE DAVILA BEATRIZ

CC# 28707141

X

A: REINA DE DAVILA GLORIA

X

A: REINA RUEDA HERNAN

CC# 102609

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-03-1983 Radicación: 25491

Doc: ESCRITURA 358 del 25-02-1983 NOTARIA 32A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$849,368

ESPECIFICACION: : 102 PERMUTA DERECHOS DE CUOTA 1/3 PARTE, ESTE Y OTRO.

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

DE: REINA RUEDA HERNAN

CC# 102609

A: REINA DE DAVILA GLORIA

X



Certificado generado con el Pin No: 2504226086112911093

Nro Matrícula: 50N-701443

Página 4 TURNO: 2025-227549

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 09:24:18 AM

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

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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

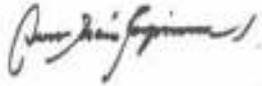
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-227549

FECHA: 22-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

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

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia; ante mí

**NOTARIO [\*] ([\*])** \_\_\_\_\_ de este Círculo Notarial, se otorgó y autorizó esta ESCRITURA PÚBLICA con las siguientes especificaciones:

**ACTO I:  
COMPRAVENTA**

1. Compareció [...], vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [...], quien actúa en calidad de Apoderada Especial, conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha [...] de [...] de [...], por el **FIDEICOMISO LK 187** identificado con NIT 830.054.090-6 cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** (antes **FIDUCIARIA COLMENA**), identificada con NIT. 860.501.448-6, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número quinientos sesenta y dos (562) otorgada el nueve (09) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) ante la Notaría Veintidós (22) del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución S.B. número dos mil trescientos setenta y seis (2376) del doce (12) de mayo de mil novecientos ochenta y uno (1981) todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, patrimonio autónomo que comparece por ostentar la titularidad jurídica del bien Inmueble objeto de la presente compraventa y quien para los efectos de este instrumento se denominará **EL VENDEDOR TRADENTE**, por ostentar la titularidad jurídica del bien, adicionalmente comparece:

2. [...], vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [...], quien actúa en calidad de Apoderada Especial conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha [...] de [...] de [...], por [NOMBRE COMPLETO], actuando en su condición de Representante Legal de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROMINSA S.A.S.**, identificada con NIT. 830.087.989-3, sociedad colombiana, domiciliada en Bogotá D.C., constituida a través de la Escritura Pública número novecientos veintidós (922) del dieciséis (16) de mayo de dos mil uno (2001) de la Notaría Cuarenta y Una (41) del Círculo de Bogotá D.C. y con matrícula mercantil 1094568, todo lo cual consta en la copia del certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., en adelante, "**PROMINSA**" o el "**VENDEDOR PROMINSA**".

[...], vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [...], quien actúa en calidad de Apoderada Especial conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha [...] de [...] de [...], por [NOMBRE COMPLETO], actuando en su condición de Representante Legal de **ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A.**, identificada con **NIT. 860.067.697-1**, sociedad colombiana, domiciliada en Bogotá D.C., constituida a través de la Escritura Pública número cinco mil quinientos cuatro (5.504) del dieciocho (18) de septiembre de mil novecientos setenta y ocho (1978) de la Notaría Cuarta (4ª) del Círculo de Bogotá y con matrícula mercantil 109185, todo lo cual consta en la copia del certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., en adelante, "**ARPRO**" o el "**VENDEDOR ARPRO**".

[...], vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [...], quien actúa en calidad de Apoderada Especial conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha [...] de [...] de [...], por [NOMBRE COMPLETO], actuando en su condición de Representante Legal de **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DECO CONSTRUCCIONES S.A.S. – DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.501.720-6**, sociedad colombiana, domiciliada en Bogotá D.C., constituida a través de la [COMPLETAR] y con matrícula mercantil 1418641, todo lo cual consta en la copia del certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., en adelante, "**DECO**" o el "**VENDEDOR DECO**".

El "**VENDEDOR PROMINSA**", el "**VENDEDOR ARPRO**", y el "**VENDEDOR DECO**" también se denominarán **LOS VENDEDORES**.

El "**VENDEDOR PROMINSA**", y el "**VENDEDOR ARPRO**" también se denominarán **LOS VENDORES DESARROLLADORES**.

3.- Y por otra parte \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_ actuando en \_\_\_\_\_, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

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

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** Que por documento de fecha 18 de septiembre de 2023, se suscribió un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria (el "Contrato de Fiducia") por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso LK187 (el "Fideicomiso"), al cual se transfirió el Inmueble de Mayor Extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-1192096 (el "Inmueble de Mayor Extensión"), lo anterior según consta en la escritura pública número cuatro mil cuatrocientos cinco (4405) del veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintitrés (23) de la Notaría Trece (13) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-1192096 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, con la finalidad de desarrollar en dicho Inmueble de Mayor Extensión un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS) denominado "LK 187" a través del Fideicomiso LK 187, en la Carrera 8C No. 187A-59 en la ciudad de Bogotá, D.C. (en adelante el "Proyecto") y sobre el cual se origina el Inmueble que aquí se promete en compraventa.

**SEGUNDA.** Que los VENEDORES podrán asumir en esta escritura pública, obligaciones en forma independiente, según el rol que desempeñan en el contrato de fiducia mercantil, para lo cual también podrán denominarse utilizando su respectiva razón social, es decir, PROMINSA, ARPRO y DECO, según el caso.

**TERCERA.** Que el Proyecto cuenta con licencia de construcción en la modalidad emitida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, bajo el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2747 del 2 de noviembre de 2022, ejecutoriada el 29 de diciembre de 2022.

**El EDIFICIO LK 187** Que mediante Acto Administrativo No. [\*] de fecha [\*] de [\*] de [\*] de la Curaduría Urbana [\*] de Bogotá, debidamente ejecutoriada el [\*] ([\*]) de [\*] de dos mil [\*] ([\*]), se concedió visto bueno a los planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para someter al Propiedad Horizontal de **EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL.EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL**

**CUARTA.** Que el VENDEDOR TRADENTE tiene a su cargo la obligación de suscribir la Escrituras de Compraventa de las unidades resultantes del Proyecto y de recibir los recursos producto de las ventas de dichas unidades, con el fin de administrarlos de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia, situación que es entendida y aceptada por parte del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente Contrato.

**QUINTA.** Que el VENDEDOR TRADENTE suscribe esta escritura pública de compraventa en su calidad de vocera del Fideicomiso y con el exclusivo propósito

de formalizar la transferencia del derecho de dominio sobre dichas unidades a favor del (los) COMPRADOR(ES), así como de recibir los recursos objeto de la venta según lo aquí establecido.

**SEXTA.** Que, los VENDEDORES asumen, según corresponda, todas las obligaciones objeto de la presente escritura pública de transferencia.

**SÉPTIMA.** Que el(los) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente Contrato declara(n) conocer y aceptar que en virtud del Contrato de Fiducia, la Fiduciaria realiza la transferencia de dominio del Inmueble objeto del presente contrato resultante del Proyecto adelantado por los VENDEDORES, en virtud del Contrato de Fiducia, sin que ello implique que la Fiduciaria realice actividades de vigilancia y control sobre las condiciones técnicas y/o financieras del Proyecto o asuma obligaciones de constructor, diseñador, promotor, vendedor, gerente o interventor del Proyecto en los términos aquí previstos. En consecuencia, la Fiduciaria no asumirá responsabilidad alguna frente al(los) COMPRADOR(ES) ni frente a terceros, entre otros, por aspectos tales como la tradición de los inmuebles, terminación de la construcción, el punto de equilibrio, presupuesto, especificaciones de la obra, estabilidad y calidad de la obra, programación, desarrollo y cronograma de ejecución de las mismas, calidad, área o precio de los inmuebles, entrega de áreas comunes, entrega de unidades resultantes, saneamiento y, en general, por cualquiera otra obligación distinta de la relativa a la suscripción del presente documento y de las escrituras de transferencia en la calidad de vocera del Fideicomiso.

La Fiduciaria suscribe la presente Escritura de Compraventa, en orden a formalizar la transferencia del derecho de dominio sobre dichas unidades a favor de los respectivos COMPRADOR(ES), dejando constancia expresa que la Fiduciaria única y exclusivamente asume la obligación de suscribir los contratos en su calidad de vocera del Fideicomiso.

**OCTAVA.** Que el(los) COMPRADOR(ES) declara(n) expresamente que conoce(n), entiende(n) y acepta(n) plenamente el contenido y alcance de las anteriores consideraciones. Además, que toda la información referente al Proyecto y el Inmueble ha sido suministrada de forma adecuada, clara, completa, veraz, transparente, oportuna, suficiente, verificable, comprensible, precisa e idónea, en la Sala de Ventas, en el brochure del Proyecto, en el presente Contrato, entre otros. Igualmente, manifiesta(n) que, para efectos de todas las obligaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, obran solidariamente.

**DÉCIMA.** – Que mediante escritura pública número [\*] ([\*]) de fecha [\*] ([\*]) de [\*] de [\*] ([\*]) de la Notaría [\*] ([\*]) de Bogotá, se constituyó el Reglamento de Propiedad

Horizontal del **EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL**EDIFICIO LK 187 - **PROPIEDAD HORIZONTAL**, registrado al Folio de Matrícula Inmobiliaria de Mayor Extensión No. 50N-1192096 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

**DÉCIMA PRIMERA.** - Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto **EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, está a cargo de **LOS VENDEDORES**, quienes, de conformidad con la Ley 1796 de 2016, ostentan la calidad de enajenadores y de constructores responsables del proyecto inmobiliario **EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL** dentro del marco establecido en el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO LK 187**; es decir, respecto de la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario el **VENDEDORES DESARROLLADORES**, y respecto de la gerencia del proyecto inmobiliario el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, sin participación, ni responsabilidad alguna de **EL VENDEDOR TRADENTE** ni del **FIDEICOMISO LK 187**EDIFICIO LK 187.

**DÉCIMA SEGUNDA.** - Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto "**EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL**", está a cargo de **LOS VENDEDORES** sin participación, ni responsabilidad alguna de **EL VENDEDOR TRADENTE** y/o del **FIDEICOMISO LK 187** dentro del alcance previsto en la consideración anterior. **EL VENDEDOR TRADENTE** y el Fideicomiso no asumen obligación alguna tendiente a financiar a los Fideicomitentes o al proyecto, con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso en virtud del contrato de fiducia suscrito con **LOS VENDEDORES**. La gestión de **EL VENDEDOR TRADENTE**, es la de un profesional en el giro ordinario de sus negocios; su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **EL VENDEDOR TRADENTE** no es diseñador, constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del Proyecto, ni participe de manera alguna en el desarrollo del proyecto inmobiliario "**EDIFICIO LK 187 - 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, ni responden por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, enajenación ni gerencia del Proyecto. Todo lo anterior, en razón a que la responsabilidad patrimonial frente a terceros que se derive de las actividades de construcción, comercialización y ventas de las unidades resultantes del proyecto, será asumida exclusivamente por **VENDEDORES DESARROLLADORES** cuando quiera que se derive de acciones u omisiones enteramente imputables a la negligencia en la ejecución de dichas actividades. Así mismo, la responsabilidad patrimonial frente a terceros que se derive de las actividades de gerencia del Proyecto será asumida exclusivamente por el **FIDEICOMITENTE**

**GERENTE**, bajo el mismo supuesto de imputación de negligencia. **LOS VENEDORES**, además serán responsables del coste del proyecto inmobiliario.

**DECIMA TERCERA.** - Que, conforme al contrato de fiducia, El **FIDEICOMISO EDIFICIO LK 187** cuya vocera y administradora es **EL VENDEDOR TRADENTE**, comparece a otorgar las escrituras públicas de compraventa, únicamente en calidad de **VENDEDOR TRADENTE** para efectos de adelantar la tradición de los inmuebles, **ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A.** en su calidad de **CONSTRUCTOR**, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROMINSA S.A.S.** en su calidad de **VENDEDOR** y **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.** en su calidad de **GERENTE**.

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes,

**CLÁUSULAS**

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

**APARTAMENTO NÚMERO**

Que forma(n) parte del proyecto "**EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL**", ubicado en la actual nomenclatura de Bogotá, D.C., en la KR 8C # 187A 59 (Dirección Catastral) . El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa tiene(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50N-[...] para el Apartamento, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, y sus dependencias, linderos y área, según la Escritura Pública número [\*] ([\*]) del [\*] ([\*]) de [\*] de [\*] ([\*]), otorgada en la [\*] ([\*]) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., por medio de la cual se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL.**, son los siguientes:

**(INSERTAR LINDEROS INDIVIDUALES)**

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante, la determinación del inmueble objeto del presente contrato por su área y linderos, esta transferencia se celebra como cuerpo cierto para todos los efectos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN. "EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, del cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por el presente instrumento público se encuentra(n) construido(s) sobre el predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-1192096 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte y está ubicado dentro de los siguientes linderos:

**LINDEROS TÉCNICAMENTE ESTABLECIDOS** según Sistema de Referencia Magnas Sirgas y Proyección Cartográfica Bogotá. Sistema de Coordenadas Proyectadas: Magna Colombia Bogotá: Toma como punto de partida el punto 70 con coordenadas planas X=4885732.016E, Y=2084590.147N. **POR EL NORTE: Lindero 1:** Partiendo del **punto setenta (70)** con coordenadas E=4885732.016m-N=2084590.147m hasta el **punto setenta y cinco (75)** con coordenadas E=4885817.097m-N=2084586.261m, en distancia de ochenta y cinco punto diecisiete metros (85.17mts), en dirección noreste, colindando con los predios CL 188 BIS 8C 67; CL 188 BIS 8C 63; CL 188 BIS 8C 47; CL 188 BIS 8C 41; CL 188 BIS 8C 37; CL 188 BIS 8C 33; CL 188 BIS 8C 31; CL 188 BIS 8C 25; y KR 8C 187 A 91. **POR EL ESTE: Lindero 2:** Partiendo del **punto setenta y cinco (75)** con coordenadas E=4885817.097m-N=2084586.261m hasta el **punto ciento cuatro (104)** con coordenadas E=4885816.309m-N=2084536.848m, en distancia de cuarenta y nueve punto cuarenta y siete metros (49.47mts), en dirección noreste, colindando con **PREDIO CESIÓN VÍA LOCAL KR 32 (Ahora 8C)**. **POR EL SUR: Lindero 3:** Partiendo del **punto ciento cuatro (104)** con coordenadas E=4885816.309m-N=2084536.848m hasta el **punto diez (10)** con coordenadas E=4885731.827m-N=2084541.065m, en distancia de ochenta y cuatro punto cincuenta y nueve metros (84.59mts), en dirección suroriente, colindando con los predios CL 187A 8C 74; CL 187A 8C 62; CL 187A 8C 58; CL 187A 8C 54; CL 187A 8C 48; CL 187A 8C 38; CL 187A 8C 34; CL 187A 8C 30; CL 187A 8C 26; CL 187A 8C 22; CL 187A 8C 18; CL 187A 8C 74 14; y KR 8C 187A 23. **POR EL OESTE: Lindero 4:** Partiendo del **punto diez (10)** con coordenadas E=4885831.827m-N=2084541.065m hasta el **punto setenta (70)**, encerrando, con coordenadas E=4885732.016m- N=2084590.147m, en distancia de cuarenta y nueve punto dieciocho metros (49.18mts), en dirección suroriente, colindando con **PREDIO CESIÓN ADICIONAL TIPO A**.

**PARÁGRAFO TERCERO. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO LK 187.** La enajenación del inmueble objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad determinado en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO LK 187, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del Proyecto Inmobiliario "EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL", de acuerdo con la Ley 675 de 2001 y demás normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o

deroguen, y al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido, según la Escritura Pública número [\*] ([\*]) del [\*] ([\*]) de [\*] de [\*] ([\*]), otorgada en la Notaria [\*] ([\*]) del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

**DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de construcción, e igualmente que conoce(n) y se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal que está sometido el **EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, contenido en la Escritura Pública número [\*] ([\*]) del [\*] ([\*]) de [\*] de [\*] ([\*]), otorgada en la Notaria [\*] ([\*]) del Círculo Notarial de Bogotá D.C. **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y haber leído en su integridad antes de la firma del presente documento el citado reglamento de propiedad horizontal y que lo acepta(n) en su integridad por haberlo tenido a su disposición en las oficinas del **VENDEDORES DESARROLLADORES**. En consecuencia, reitera(n) que a partir de la fecha de entrega del inmueble se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento.

**PARÁGRAFO CUARTO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por **LOS VENDEDORES** al Proyecto en relación con el número de etapas y/o unidades inmobiliarias del mismo, no requerirá de una autorización previa o la suscripción de un otrosí sobre el particular, entendiéndose que las modificaciones efectuadas por **LOS VENDEDORES** corresponden a ajustes en las condiciones técnicas propios del desarrollo de un proyecto inmobiliario. En este orden de ideas, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne a **EL VENDEDOR TRADENTE** y a **LOS VENDEDORES** en virtud de posibles detrimentos o daños como consecuencia de tales modificaciones, y declara(n) que las actuaciones que se presentaron bajo ese contexto no afectan los derechos que le corresponden en su calidad de **COMPRADOR(ES)**. De igual forma, declara(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que conoce(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas y la realizará el **VENDEDORES DESARROLLADORES** de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo, pese a que este último ostente la calidad de propietario inicial, pues lo hace en su sola condición de propietario formal.

**PARÁGRAFO QUINTO. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Se protocoliza el Acto Administrativo No. [\*] de fecha [\*] de [\*] de [\*] de la Curaduría Urbana [\*] de Bogotá, debidamente ejecutoriada el [\*] ([\*]) de [\*] de [\*] ([\*]), por medio de la cual se concede Modificación de Licencia Vigente y concede visto bueno para Propiedad

Horizontal EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

**PARÁGRAFO SEXTO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Proyecto Inmobiliario denominado "**EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL**", las especificaciones de la construcción, y la destinación exclusiva de los inmuebles para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, el(la)(los) cual(es) se obliga(n) a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el inmueble objeto de la presente transferencia, así mismo conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL VENDEDOR TRADENTE** asegura que el inmueble objeto de la presente transferencia a título de compraventa, el cual hace parte del Proyecto Inmobiliario denominado "**EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL**", es de su exclusiva y plena propiedad, no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente a favor de ninguna persona, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, usufructo, uso ni habitación, que su dominio está libre de patrimonio de familia, condiciones resolutorias, medidas cautelares y limitaciones de dominio o de comercialización de cualquier índole, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido y la hipoteca de mayor extensión constituida por el **FIDEICOMISO EDIFICIO LK 187** a favor del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, mediante escritura pública número [\*] ([\*]) del [\*] ([\*]) de [\*] de [\*] ([\*]), otorgada en la Notaria [\*] ([\*]) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., gravamen que será cancelado a prorrata correspondiente al inmueble objeto de esta compraventa, en este mismo instrumento público.

No obstante, lo anterior, los **VENEDORES** se obligan a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios de conformidad con los términos de ley.

**PARÁGRAFO OCTAVO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente instrumento público expresamente reconoce(n) y acepta(n) que **EL VENDEDOR TRADENTE** comparece en este contrato exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO LK 187** y por ende como **VENDEDOR TRADENTE** únicamente para efectos de la tradición del(los) inmueble(s) objeto de compraventa, por lo cual en ningún momento puede entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, enajenador en los términos de la Ley 1796 de 2016, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho inmueble y por tanto no responde por la estabilidad de la obra, lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente de los **VENEDORES**,

según corresponda en los términos establecidos en la consideración Octava y Novena del presente contrato.

**SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de: [...] PESOS (\$[...]) moneda legal colombiana, discriminados de la siguiente manera:

INMUEBLE	VALOR DE LA VENTA
Apartamento _____ Torre _____	La suma de _____ _____ (\$ _____)

2.1. **EL VENDEDOR TRADENTE** ha recibido de manos de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a entera satisfacción la suma de [...] PESOS (\$[...]) moneda legal colombiana.

2.2. La suma de [...] PESOS (\$[...]) moneda legal colombiana, la cubrirá(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con el subsidio para vivienda de que tratan los artículos 2.1.1.1.1.3.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 modificado mediante Decreto 1533 del 26 de agosto de 2019, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que fue previamente otorgado a estos por [...] y que la mencionada Caja girará a favor de **EL VENDEDOR TRADENTE**, y según lo previsto en el artículo 58 del Decreto 2190 de 2009 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

2.3. La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, la cubrirá(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con el producto del subsidio familiar de vivienda asignado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)**, según lo previsto en el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019 que establece asignación a subsidios familiares de vivienda **con aplicación concurrente** a hogares beneficiarios del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social Mi casa ya, y demás normas que lo modifiquen, aclaren o adicionen; mediante Resolución No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de diciembre de \_\_\_\_\_, al grupo familiar conformado por \_\_\_\_\_ identificado(a) con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO: AUTORIZACIÓN.** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** autorizan expresamente a \_\_\_\_\_, para que le sea entregado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)**, el valor del subsidio, previa presentación de esta escritura debidamente registrada. El subsidio se aplicará al precio de venta conforme a lo manifestado en esta escritura.

2.4. El saldo, es decir la suma de [...] PESOS (\$[...]) moneda legal colombiana, que **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagarán a **EL VENDEDOR TRADENTE** con el producto del crédito que le(s) ha otorgado [...], con garantía hipotecaria de primer grado a su favor.

**PARÁGRAFO PRIMERO. RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA.** Las Partes renuncian expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada, y, por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL VENDEDOR TRADENTE y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** expresan e irrevocablemente que autorizan al **BANCO [...]** para que una vez cumplidos los requisitos por él exigidos y recibida a satisfacción la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo instrumento público se constituye a su favor, se entregue a **EL VENDEDOR TRADENTE** el producto del crédito que a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** le(s) ha sido otorgado.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Si por cualquier circunstancia, el **BANCO** no desembolsa el crédito, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se constituirá(n) en deudor(es) del **VENDEDOR TRADENTE** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), y podrá el mismo hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual la copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Las Partes declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).

**PARÁGRAFO QUINTO.** Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto

**PARÁGRAFO SEXTO. DECLARACIÓN ORIGEN DE BIENES Y RENTAS:**

El(la)(los)(las) compareciente(s) bajo la gravedad del juramento manifiestan clara y expresamente que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medios y actividades lícitas. (1º. Art. 34 C. N.; LEY 190 DE 1995, LEY 333 DE 1996 Y LEY 365 DE 1997).

**TERCERA. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS VENDEDORES.** En desarrollo y ejecución del presente contrato, **LOS VENDEDORES** asumen todas las obligaciones legales y tributarias inherentes al contrato de compraventa y además las siguientes obligaciones especiales:

**3.1 TRADICIÓN Y SANEAMIENTO.** La propiedad sobre el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato fue adquirida por **EL VENDEDOR TRADENTE** así:

El lote de terreno sobre el cual se levanta el proyecto "EDIFICIO LK 187 – PROPIEDAD HORIZONTAL", es de propiedad del **FIDEICOMISO EDIFICIO LK 187 NIT 830.054.090-6**, administrado por **EL VENDEDOR TRADENTE**, el cual se adquirió mediante Escritura Pública Número cuatro mil cuatrocientos cinco (4405) del veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintitrés (23) de la Notaría Trece (13) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-1192096 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

**PARÁGRAFO. EL VENDEDOR TRADENTE** garantiza que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) de su exclusiva y plena propiedad y posesión que no lo(s) ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre el quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que lo(s) adquirió, igualmente garantiza que no están embargados, que no hay pleitos pendientes sobre los mismos, que no pesan sobre ellos condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989 y Contribuciones de Valorización. En cuanto a hipotecas, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato soporta(n) la hipoteca en mayor extensión constituida por el **FIDEICOMISO EDIFICIO LK 187** administrado por **EL VENDEDOR TRADENTE**, a favor del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, mediante Escritura Pública Número [\*] ([\*]) del [\*] ([\*]) de [\*] de [\*] ([\*]), otorgada en la Notaría [\*] ([\*]) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., gravamen que será cancelado a prorrata correspondiente al inmueble objeto de esta compraventa, en este mismo instrumento público.

En todo caso, única, exclusiva y directamente **LOS VENDEDORES** saldrán al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos del Código Civil.

**3.2. SANEAMIENTO POR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCIÓN.** los **VENDEDORES** responderán por la libertad, tradición y saneamiento por evicción del inmueble donde se desarrolla el proyecto y del inmueble objeto de la presente escritura frente a **EL VENDEDOR TRADENTE, EL(LAS)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y a terceros conforme a la Ley. De igual manera, saldrán al saneamiento por los vicios redhibitorios del inmueble objeto de la presente escritura frente a **EL VENDEDOR TRADENTE**, frente **AL(LAS)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y a terceros conforme a la Ley. El **VENDEDORES DESARROLLADORES** asegurará la calidad, estabilidad de la obra y garantía del Proyecto Inmobiliario, el cumplimiento de las especificaciones, requerimientos técnicos y de las normas especiales sobre la materia, sin limitarse a las que se enumeran a continuación: (i) Estabilidad de la obra, Numeral 3 del Artículo 2060 del Código Civil, (ii) Calidad y cantidad, Artículo 931 del Código de Comercio (iii) Buen Funcionamiento, Artículo 932 del Código de Comercio, (iv) Vicios ocultos Artículo 934 del Código de Comercio, (v) Perecimiento de la Cosa Artículo 937 del Código de Comercio, (vi) Estatuto del Consumidor de que trata la Ley 1480 de 2011 y las demás normas que las reglamenten o modifiquen. Así mismo, velará por el normal desarrollo del Proyecto Inmobiliario, quedando excluido **EL VENDEDOR TRADENTE**, así como el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO EDIFICIO LK 187** de esta responsabilidad por no estar encargados de la construcción, gerencia, interventoría o enajenación del proyecto.

**3.3. GARANTÍAS.** Las garantías que se otorgarán sobre el inmueble objeto de la presente escritura se fundamentan en la Ley 1480 de 2011, así como en las normas que la complementen, modifiquen o deroguen y, en especial, en la siguiente distinción:

**3.3.1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE.** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del (de los) inmueble(s) para que el **VENDEDORES DESARROLLADORES**, en calidad de constructor responsable, los solucione, en los casos en que así lo establezca la ley. Los términos de garantía serán los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, un término de un (1) año para garantía de acabados y un término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra.

**3.3.2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, que encontrará en la sección de servicio al cliente de la página web del **VENDEDORES DESARROLLADORES** [ ], o requiriéndolo directamente a la misma, solicitando la reparación de las fisuras o cualquier otro daño que se presente. Este plazo no se suspenderá por falta de

uso que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** haga(n) del (los) inmueble(s), entendiendo que la garantía expira vencido el plazo de doce (12) meses calendario a partir de la entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. Los términos de garantía a los que se refiere la presente Cláusula son los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. En relación con la última garantía y según artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen, **VENDEDORES DESARROLLADORES** amparará los perjuicios patrimoniales causados a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por concepto de actividades de construcción y comercialización.

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

**3.3.4.** No se reconocerán daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión, citófonos, internet o cualquier otro servicio que se instale.

**3.3.5.** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **VENDEDORES DESARROLLADORES**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y las relaciones de los daños.

**3.3.6.** No se responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la ley 1480 de 2011.

**3.3.7.** Se deja expresa constancia por medio del presente contrato, que, con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original de los inmuebles, le queda rotundamente prohibido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al inmueble objeto de venta. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del (de los) inmuebles(s) y a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal Etapa 1 de la copropiedad. El **VENDEDORES DESARROLLADORES** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del inmueble o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en su(s) inmueble(s).

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

**3.3.9.** El **VENDEDORES DESARROLLADORES** no responderá por el mal uso que se dé al mesón de cocina ocasionado por actos como sentarse o pararse encima de éste, o de limpiarlo con ácido o limpiadores inadecuados, ni por el inadecuado mantenimiento que dé (n) **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** a canales, bajantes y demás elementos.

**3.3.10.** Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **VENDEDORES DESARROLLADORES** responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales, siempre que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no afecte(n) la estructura del (de los) inmueble(s) objeto de venta y/o de la edificación.

**3.3.11. GARANTÍAS POR LAS ACTIVIDADES DE GERENCIA.** La responsabilidad patrimonial que se derive de las actividades de gerencia del proyecto será asumida exclusivamente por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

**PARÁGRAFO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el inmueble objeto del presente negocio, conforme el Manual del propietario suministrado al momento de la entrega del inmueble. Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **LOS VENDEDORES** en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial a una etapa de arreglo directo, antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora, para que la parte citada, dentro de los diez (10) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso, el término de negociación no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte que cite el arreglo directo, avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo.

Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

**3.4. DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS. LOS VENDEDORES** garantizan que han cancelado a las respectivas empresas de servicios públicos los derechos correspondientes para la conexión e instalación de los servicios públicos y que, en consecuencia, el (los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto de conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado, así como de los valores necesarios para la instalación del servicio de energía eléctrica, los cuales se encuentran liquidados hasta la fecha de la presente escritura, siendo de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de otorgamiento del presente instrumento público. La

instalación de las líneas telefónicas individuales y los derechos de conexión del servicio de energía eléctrica serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que se causará en la primera factura del servicio, de conformidad con las Leyes 142 y 143 de 1994, las Resoluciones 108 y 225 de 1997 de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG y el Contrato de Condiciones Uniformes de Codensa. En todo caso el inmueble se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968. Salvo casos de culpa o negligencia, **LOS VENDEDORES** no serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, internet, recolección de basuras y teléfono.

**3.5. GASTOS CONTRACTUALES.** En cuanto a los gastos contractuales, **LOS VENDEDORES** asumirán el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos y Gastos Notariales correspondientes al contrato de compraventa contenido en la presente Escritura Pública, y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de cancelación de la hipoteca en mayor extensión.

**3.6. DESENGLOBE CATASTRAL. EI VENDEDOR GERENTE.** realizará los trámites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto "**EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL**", ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto.

**3.7. CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA.** Cancelar proporcionalmente la hipoteca en mayor extensión que exista sobre el(los) Inmueble(s) objeto del presente contrato, lo cual deberá efectuarse al momento de otorgar la Escritura Pública de Compraventa, por medio de la cual se dé cumplimiento al presente contrato.

**CUARTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).** Además de las consagradas en la Ley, son obligaciones especiales de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** las siguientes:

**4.1. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS.** Asumir desde la fecha de la presente Escritura Pública de Compraventa los impuestos, las tasas, las contribuciones, a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas,

que se causen, liquiden o reajusten por razón del (los) mismo(s) a partir de dicha fecha, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del(los) inmueble(s), independientemente de si para esa fecha las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su cédula catastral individual o de si se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desenglobe. Lo correspondiente a los servicios públicos, el pago de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, la prima de seguro, etc., desde la entrega del inmueble. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, **LOS VENEDORES** entregarán el(los) inmueble(s) en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la presente escritura pública. La contribución por valorización se encuentra a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la firma del contrato de promesa de compraventa.

**4.1.1. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar el valor que por concepto de conexión de energía eléctrica realice Codensa, el cual se causará en la segunda factura que sea remitida al propietario del inmueble objeto del presente negocio, conforme lo establecido en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la Ley 142 de 1994.

**4.1.2.** Respecto de teléfonos, los **VENEDORES** por cuenta **DEL VENDEDOR TRADENTE** pagaron los derechos de acometida correspondientes. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas solicitadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y aprobadas por la respectiva empresa de telecomunicaciones, serán cancelados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva empresa de telecomunicaciones. En todo caso, **EL VENDEDOR TRADENTE** o **LOS VENEDORES**, no serán responsables si la respectiva empresa de telecomunicaciones no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión.

**4.2. HURTOS.** A partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si **LOS VENEDORES** son Administradores del Conjunto o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios.

**4.3. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO.** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos

aprobados, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en el contrato promesa de compraventa a través de la cual se prometieron en venta el(los) inmueble(s) objeto de este negocio y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del Proyecto "EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL" a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento. **LOS VENDEDORES** se reservan el derecho de cambiar los materiales de acabados nacionales o importados por otros de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes. Igualmente declaran que conocen el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre **LOS VENDEDORES** y **EL VENDEDOR TRADENTE**, por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO LK 187**.

**4.4. SOLIDARIDAD.** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que, para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato, obra(n) solidariamente frente a **EL VENDEDOR TRADENTE** y a **LOS VENDEDORES**, siempre que la parte denominada **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** esté compuesta por un número plural de dos o más personas naturales o jurídicas.

**4.5. GASTOS CONTRACTUALES.** Pagar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos y gastos notariales y el cien por ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la presente Escritura Pública de Compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el registro inmobiliario que se causen por razón de la Escritura Pública de hipoteca que se constituya sobre el(los) inmueble(s) que se transfieren mediante el presente instrumento.

**4.6. SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN.** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) y reconoce(n) que el(los) inmueble(s) será construido mediante sistema de construcción industrializado, con muros estructurales en concreto, placas en concreto según diseño estructural; que podrán presentar ligeras imperfecciones y/o ondulaciones, pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su(s) inmueble(s) se obligan a NO intervenir los elementos estructurales, como demolición de vigas, muros, placas, anclajes de grouting que hacen parte integral del sistema estructural del inmueble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En relación con la obligación eminentemente anterior,

**EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del (de los) inmueble(s) y a las normas contempladas en la Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. **EL (LA)(LOS) COMPRADORES (A)(ES)** se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del(los) inmueble(s) o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas en su(s) inmueble(s). Le(s) queda rotundamente prohibido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al (a los) inmueble(s).

**4.7. PODER IRREVOCABLE PARA CONSTITUIR Y/O REFORMAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Por virtud del presente acto **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) poder especial irrevocable a favor de **LOS VENDEDORES** para que en nombre y representación del(de los) mismo(mismos) inicie, tramite, perfeccione y lleve a cabo todos los actos jurídicos, hechos, operaciones, diligencias, solicitudes de licencias de construcción de toda índole, notificación de las mismas y otorgamiento de escrituras públicas y las aclaraciones y correcciones que sean necesarias para constituir, modificar, corregir, reformar, y/o adicionar el loteo y/o reglamento del propiedad horizontal atrás mencionado, incluida la facultad para asistir a las asambleas generales de copropietarios que fueren necesarias para los preindicados efectos, con plenas facultades para deliberar y votar en las mismas, así como para elaborar y suscribir las actas correspondientes, lo anterior hasta tanto se haya enajenado más del 51% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

**4.8. NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO.** Las partes declaran en forma expresa que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, de manera tal que **LOS VENDEDORES** tienen la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y tiene(n) claridad respecto de que los muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración y no hacen parte del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y acepta(n) la existencia del apartamento modelo del Proyecto Inmobiliario "**EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL**" y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo, durante toda la gestión que el departamento comercial (ventas) deba hacer uso de este.

**4.10. DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el proyecto "EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL" tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de una pena del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de causarse daños y/o perjuicios que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los mismos, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

#### **EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL**

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, reconoce(n) y acepta(n) que se realizará la escrituración y entrega del 51% de las unidades inmobiliarias del proyecto "EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL" para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba las zonas comunes no esenciales en cumpliendo con lo establecido en la ley 675 del año 2001. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO TERCERO. LIBERTAD DE ACCESO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega final de "EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL", el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, mientras **LOS VENDEDORES** lo consideren necesario.

**4.11. TRABAJOS DE POSTVENTA. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente la atención de los trabajos u obras de postventa de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Tercera del presente contrato, para lo cual deberán permitir la entrada al personal que **LOS VENDEDORES** designen para dicha labor, tanto para verificar el estado del(los) inmueble(s) o sus acabados, como para efectuar los trabajos o arreglos -si hubiere lugar a ellos y se encontraran bajo los supuestos de garantía previamente determinados en este contrato. En cumplimiento de esta obligación **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** tienen el deber de concertar con **LOS VENDEDORES** una fecha y hora de ingreso, y de solicitar, ante la Administración, Consejo de Administración u organismo

competente, las autorizaciones necesarias para este tipo de trabajos. **LOS VENDEDORES** no serán responsables por los daños o perjuicios que se causen por el incumplimiento de esta obligación. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de una pena del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

**4.12. FIRMA DE GARANTÍAS.** Suscribir con la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del **VENDEDOR TRADENTE**, el **VENDEDORES DESARROLLADORES** y el **VEDNEDOR GERENTE.**, el cual será devuelto una vez la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda, realice el desembolso del valor de este. En el evento que pasados quince (15) días desde el desembolso del crédito, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas del **VENDEDORES DESARROLLADORES.**, éste último procederá a realizar la anulación y devolución de los mismos a la dirección de notificación que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** hubiere(n) dado al momento de la firma de este contrato, o la que hubieren notificado por escrito con posterioridad, aclarando que el **VENDEDORES DESARROLLADORES.** cumple con su obligación procediendo a la devolución, sin tener en ningún caso que verificar el recibo de los mismos. Si la dirección estuviere errada, el **VENDEDORES DESARROLLADORES** procederá a la destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

**4.13. INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN.** Pagar a **EL VENDEDOR TRADENTE** a partir de la fecha establecida para la entrega del(los) inmueble(s), el equivalente a la tasa máxima autorizada por ley, de intereses mensuales anticipados sobre el valor estipulado en el numeral 2.3 de la Cláusula Segunda hasta el día en que el producto del crédito sea entregado a **EL VENDEDOR TRADENTE.**

**4.14. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a cumplir con los principios de sana convivencia y respeto dispuesto en la Ley 675 de 2001. Especialmente se obligan a cumplir con los manuales internos, las políticas y normas de convivencia que sean establecidas por la administración de la copropiedad frente al uso de zonas comunes y su cuidado, a cumplir con la separación de residuos y buen uso de los depósitos de basura, a cumplir con los horarios de uso de las zonas de lavanderías y cuidado y respeto de las zonas comunes, todo en aras del bienestar de los copropietarios. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se comprometen a cumplir con las reglas fijadas por la administración frente a la realización de obras, remodelaciones y mudanzas. Estas normas están orientadas a proteger las zonas comunes como los ascensores y los horarios de trabajo remoto y descanso de los copropietarios.

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declaran que, al suscribir el presente contrato, su unidad privada estará sujeta al régimen de propiedad horizontal, limitando así sus derechos de uso a favor de la sana convivencia y bienestar con sus vecinos.

**QUINTA: - ENTREGA DEL BIEN.** El(los) **COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega material del Inmueble prometido en venta en el presente Contrato la harán los **VENEDORES** dentro los noventa (90) días siguientes a la firma de la presente escritura pública de compraventa.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de la entrega del Inmueble y exonera(n) de toda responsabilidad a los **VENEDORES**, por la no entrega del Inmueble dentro del plazo acordado por eventos de fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. En tales eventos se prorrogará el plazo de entrega en término igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El Inmueble estará provisto de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural. En este sentido, los **VENEDORES** se comprometen a sufragar los derechos de conexión requeridos para la instalación de dichos servicios, lo que incluye las obras de conexión, las acometidas y los medidores. Estos derechos serán liquidados antes de la entrega del Inmueble. Por otro lado, el(los) **COMPRADOR(ES)** asumirán todos los cargos correspondientes a los servicios de conexión, tales como los cargos por conexión, gastos adicionales de conexión o servicios de conexión, términos que se refieren al mismo concepto y son utilizados indistintamente por las empresas de servicios públicos. Dichos cargos serán cobrados posteriormente a la entrega del inmueble. Asimismo, la instalación de las líneas telefónicas individuales e internet correrá por cuenta del **COMPRADOR(ES)**.

Es entendido que el Inmueble se entregará a(los) **COMPRADOR(ES)**, cuando este(n) dotados de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin culpa de los **VENEDORES**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de los **VENEDORES** al acaecer un hecho de un tercero.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Es convenido que para que los **VENEDORES** cumplan con su obligación de entregar, el(los) **COMPRADOR(ES)** deberá(n) haber obtenido el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, haberse desembolsado el subsidio de vivienda, haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial y haber firmado la escritura pública.

**PARÁGRAFO CUARTO.** La entrega material se hará constar en un Acta de Entrega suscrita por ambas Partes, en la que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del Inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el Inmueble. El mismo día de la entrega al(los) COMPRADOR(ES) del Inmueble objeto de este Contrato, se hará entrega también del Manual del Propietario, donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del Acta de Entrega realizada directamente por el(los) COMPRADOR(ES), sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o haciendo caso omiso de las recomendaciones estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta y riesgo las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto.

**PARÁGRAFO QUINTO.** La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001 por parte de los VENDEDORES. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Proyecto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y ascensores, se efectúa de manera simultánea con la entrega del Inmueble según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el Proyecto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

**PARÁGRAFO SEXTO.** Si el(los) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el Inmueble, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio del VENDEDOR PROMINSA, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por el VENDEDOR PROMINSA y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del Inmueble serán remitidas a la dirección de notificación informada por el(los) COMPRADOR(ES) al momento de la negociación y el VENDEDOR PROMINSA se entenderá desligado de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del Inmueble. La inasistencia a la entrega del Inmueble o la negativa de su recibo, no eximen al(los) COMPRADOR(ES) de su obligación de cancelar las cuotas de administración ni las facturas de servicios públicos que se

causen, a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el Inmueble.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** El presente Contrato se registrará por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil.

**PARÁGRAFO OCTAVO: RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA.** Las partes renuncian expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la entrega del inmueble objeto de la presente escritura y, por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO NOVENO.** La entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001

**SEXTA: PERMISO DE ENAJENACIÓN. LOS VENDEDORES** dejan constancia que mediante radicación: [...] del [...] ([...]) de [...] de dos mil [...] (202[...]), se radicó ante la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., los documentos para el permiso de enajenación del Proyecto Inmobiliario "EDIFICIO LK 187 – PROPIEDAD HORIZONTAL".

**SÉPTIMA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS O PERMISO DE VENTAS. LOS VENDEDORES y EL VENDEDOR TRADENTE,** con el alcance previsto en las consideraciones del presente contrato, están debidamente autorizados para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el Inmueble materia del presente contrato por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de dos mil cinco (2005), Decreto Ley 019 de dos mil doce (2012) y demás normas legales y reglamentarias aplicables.

**OCTAVA. LOS VENDEDORES** gozarán de completa autonomía para definir y/o trasladar la exhibición del denominado "Apartamento Modelo" en cualquiera de las unidades privadas que conforman el proyecto y que no han sido entregadas real y materialmente a sus propietarios, incluidos los inmuebles objeto del presente contrato, con la finalidad de exhibir el "Apartamento Modelo" a futuros clientes del proyecto. La exhibición del "Apartamento Modelo" a futuros clientes del proyecto, no implica para **LOS VENDEDORES** la obligación de reconocer ningún valor a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** o a los demás propietarios del proyecto. Dicha exhibición no obligará a **LOS VENDEDORES** o **AL VENDEDOR TRADENTE** a solicitar ningún permiso **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, a los propietarios de las demás unidades privadas, a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración, ni al administrador designado, pues se entiende que todos los

propietarios le reconocen y otorgan este derecho de manera expresa a los **VENEDORES**, mediante la aceptación y suscripción de los Contratos de Promesa de Compraventa y de las Escrituras Públicas de Compraventa de los inmuebles que conforman el proyecto. Así mismo, dicha autorización también se encuentra establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. Por tanto, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a permitir, sin perturbación alguna, a que el **VENEDORES DESARROLLADORES** muestre a futuros clientes las unidades privadas que conforman el proyecto, incluidos los inmuebles objeto del presente instrumento, siempre y cuando estos no hayan sido entregados real y materialmente a sus propietarios y hasta la fecha en que se enajene la última unidad privada del mismo, lo cual implica el tránsito peatonal y vehicular de **LOS VENEDORES** y de los futuros clientes del proyecto, por las zonas comunes del proyecto y hacia las unidades privadas en las cuales se designe el "Apartamento Modelo". En todo caso, el **VENEDORES DESARROLLADORES** entregará al **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, con las especificaciones y en las condiciones prometidas en venta y en la fecha estipulada en el presente contrato.

**NOVENA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de **EL VENDEDOR TRADENTE** es la de un profesional, su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **EL VENDEDOR TRADENTE** no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito con **LOS VENEDORES**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **LOS VENEDORES** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**. **EL VENDEDOR TRADENTE** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, enajenador en los términos de la Ley 1796 de 2016, ni gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto "**EDIFICIO LK 187 - 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.

**DÉCIMA: CONSTANCIAS.** De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

- a) Que el valor del Subsidio Familiar de Vivienda con cuyo producto se paga parte del precio del inmueble objeto de la presente Compraventa es de [...] (\$[...]) M/cte., otorgado por la Caja [...] el cual fue adjudicado el día [...] a nombre de [...] mayor(es) de edad, e identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) [...]
- b) Que en la presente Escritura Pública se protocoliza copia de la carta de aprobación del subsidio atrás referido.

- c) Que el inmueble objeto del presente contrato es una solución de Vivienda de Interés **Social** obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda.
- d) Que de conformidad con lo previsto en el Decreto 1077 de 2015 y, el Decreto 133 de 2018, y Decreto 1533 de 2019, el artículo 13 de la Ley 2079 del 14 de enero de 2021 y demás normas que los adicionen o complementen, el subsidio familiar de vivienda será restituido a la entidad otorgante [...]:

- 10.1. Cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio, quedando inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo.
- 10.2. Cuando se compruebe que los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la entidad competente.
- 10.3. A los beneficiarios que se les compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403-A de la Ley 599 de 2000, en el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos.
- 10.4. En caso de remate deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009: *"Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante"*.

**DÉCIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES** Se podrán notificar de manera electrónica las citaciones y requerimientos realizados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y LOS VENDEDORES**. Para el efecto, **LOS VENDEDORES** han escogido como medio, el correo electrónico relacionado en los documentos suscritos por las partes. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** tenga acceso al documento, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico informado por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

**DÉCIMA SEGUNDA.** Con la suscripción del presente instrumento, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), EL VENDEDOR TRADENTE y LOS VENDEDORES** declaran

que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito el [...] ([...]) de [...] de dos mil [...] ([...]) por **LOS VENDEDORES** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

**DÉCIMA TERCERA. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable a **LOS VENDEDORES**, para que estos adelanten las gestiones necesarias para el desarrollo del Conjunto Residencial y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al **VENDEDOR TRADENTE**, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del contrato de fiducia, coadyuve en lo que se requiera a **LOS VENDEDORES**. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Conjunto Residencial, o (ii) una parte del Conjunto Residencial quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico, jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, conocedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente contrato de compraventa, que faculta ampliamente a **LOS VENDEDORES**, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

- 13.1. Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.
- 13.2. Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a: (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.
- 13.3. Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Conjunto Residencial.
- 13.4. Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.
- 13.5. Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, junto con los

- demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de estos.
- 13.6. Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del INMUEBLE objeto de este CONTRATO DE COMPRAVENTA, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Conjunto Residencial y que han dado pie a la conformidad manifestada de las Partes.
  - 13.7. Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.
  - 13.8. Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Conjunto Residencial, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,
  - 13.9. En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados.

**PARÁGRAFO.** El mandato que el **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) a los **VENEDORES** mediante la suscripción del presente contrato de compraventa, no deberá implicar lesión de derechos de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del Conjunto Residencial que beneficien al INMUEBLE o a sus equipamientos. Este poder especial y las facultades otorgadas en el mismo no generarán para **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** derecho a contraprestación alguna. **LOS VENEDORES** podrá(n) ejercer este poder actuando simultáneamente en representación de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

**DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN DE REALIDAD DEL PRECIO.** Los comparecientes dando cumplimiento al artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre del 2019 por medio del cual se modifica el artículo 90 del Estatuto Tributario, declaramos bajo gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados entre nosotros y que no existen sumas de dinero que se hayan convenido o facturado por fuera del presente instrumento. —

Presente(s) nuevamente **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** DECLARA(N):

- a) Que acepta(n) esta escritura, la venta que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción y se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito con **LOS VENEDORES**.
- b) Que serán de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la suscripción del presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden La Nación y/o este Distrito a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

- c) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Etapa 1 del proyecto "EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL", del cual es parte integrante el inmueble adquirido y se obliga(n) a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título.
- d) Que conocen y aceptan los términos y condiciones del Contrato de Fiducia constituido mediante documento privado del dos (2) de marzo de dos mil veinte (2020).

Presente(s) nuevamente **LOS VENDEDORES** declaran:

1. Que aceptan la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa firmada por **EL VENDEDOR TRADENTE** como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO EDIFICIO LK 187**.
2. Que aceptan que **EL VENDEDOR TRADENTE** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación establecida en el Contrato de Fiducia Mercantil constituido mediante documento privado del dos (2) de marzo de dos mil veinte (2020).
3. Que se obligan a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia.
4. Se obliga a protocolizar el certificado técnico de ocupación, de acuerdo con la ley 1796 de 2016

**ACTO II  
HIPOTECA  
(INSERTAR)**

**ACTO III  
LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA**

Compareció [\*], mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. [\*] expedida en Bogotá D.C., y manifestó:

**PRIMERO:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación, en su condición de apoderado General de BANCO CAJA SOCIAL S.A., con NIT. 860.007.335-4 (para todos los efectos El Acreedor), establecimiento bancario, con autorización de funcionamiento renovada mediante la Resolución 2348 del 29 de junio de 1990, expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera; con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, entidad que mediante proceso de fusión absorbió al Banco Colmena S.A., todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, según poder general, amplio y suficiente, conferido mediante escritura pública número 291 de fecha 16 de Febrero de 2017 de la Notaría 24 del Círculo de Bogotá, que se presenta para su protocolización con este

instrumento público.

**SEGUNDO:** Que por medio de la escritura pública número [\*] ([\*]) del [\*] ([\*]) de [\*] de [\*] ([\*]) otorgada en la Notaría [\*] ([\*]) del Circulo notarial de Bogotá, FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. (ANTES FIDUCIARIA COLMENA S.A.) como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EDIFICIO LK 187., se declaró deudora de BANCO CAJA SOCIAL S.A.

**TERCERO:** Que para garantizar esa deuda, constituyó HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA, a favor de BANCO CAJA SOCIAL S.A., sobre el siguiente bien inmueble: [\*], inmueble que está comprendido dentro de los linderos específicos que en la mencionada escritura se detallan.

**CUARTO:** Que la sociedad hipotecante ha pagado a BANCO CAJA SOCIAL S.A., la suma de \_\_\_\_\_ de Pesos Moneda Corriente (\$ \_\_\_\_\_ Mcte), suma a la que asciende el valor de la prorrata de las unidades que por medio de este documento se libera.

**QUINTO:** Que, en consecuencia, obrando el compareciente en la calidad expresada, declara LIBERADA la hipoteca mencionada anteriormente y que pesa sobre el siguiente inmueble: APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_

Que forman parte de la Etapa II-B proyecto "EDIFICIO LK 187 - PROPIEDAD HORIZONTAL", ubicado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 50N- \_\_\_\_\_ para el Apartamento, todas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte.

#### ACTO IV

##### CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) (COMP1) y (COMP2)**, identificado(s) tal como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) 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 (1.991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula **PRIMERA** del contrato de compraventa, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) de edad 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** 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. \_\_\_\_\_

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO LK 187	
PROMITENTE FIDEICOMISO TRADENTE	<p>[...] vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [...], quien actúa en calidad de Apoderada Especial, conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha [...] de [...] de [...] por el FIDEICOMISO LK 187, identificado con NIT 830.054.090-6 cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A., identificada con Nit. 860.501.448-6, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número quinientos sesenta y dos (562) otorgada el nueve (09) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) ante la Notaría Veintidós (22) del Circuito Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución S.B. número dos mil trescientos setenta y seis (2376) del doce (12) de mayo de mil novecientos ochenta y uno (1981) todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, patrimonio autónomo que comparece por ostentar la titularidad jurídica del bien Inmueble que se promete transferir.</p>	
PROMITENTES VENDEDORES	<p>[...] vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [...], quien actúa en calidad de Apoderada Especial conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha [...] de [...] de [...] por PROMOTORA INMOBILIARIA PROMINSA S.A.S., NIT. 830.087.989-3, en adelante simplemente PROMINSA, sociedad colombiana, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida a través de la Escritura Pública número novecientos veintidós (922) del dieciséis (16) de mayo de dos mil uno (2001) de la Notaría Cuarenta y uno (41) del Circuito de Bogotá y con registro mercantil, todo lo cual consta en la copia del Certificado de constitución y gerencia de la Cámara de Comercio de Bogotá, en adelante "PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA"</p> <p>[...] vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [...], quien actúa en calidad de Apoderada Especial conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha [...] de [...] de [...] por [...] de ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A., NIT. 860.067.697-1, en adelante simplemente ARPRO, sociedad colombiana, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida a través de la Escritura Pública número cinco mil quinientos cuatro (5.504) del dieciocho (18) de septiembre de mil novecientos setenta y ocho (1978) de la Notaría Cuarta (4ª) del Circuito de Bogotá y con registro mercantil, todo lo cual consta en la copia del certificado de constitución y gerencia de la Cámara de Comercio de Bogotá, en adelante "PROMITENTE VENDEDOR ARPRO"</p> <p>[...] vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [...], quien actúa en calidad de Apoderada Especial conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha [...] de [...] de [...] por DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., sociedad con domicilio en Bogotá D.C., identificada con Nit. 830.501.720-6, en adelante "PROMITENTE VENDEDOR DECO"</p> <p>Quienes conjuntamente para los efectos del presente documento se denominarán LOS PROMITENTES VENDEDORES.</p>	
EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):	ESTADO CIVIL	IDENTIFICACIÓN

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
<b>INMUEBLE:</b>	Dirección: [...] Apartamento: [...], con Área: [...] Linderos: se regula según lo establecido en los parágrafos tercero y quinto de la Cláusula Primera de la presente Promesa.  Características y plano del Inmueble: Anexo No. 1.	
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>		
<b>VALOR DEL INMUEBLE:</b>	[...] SMMLV al momento de la escrituración \$[...] Valor estimado	
<b>FECHA Y LUGAR DE FIRMA DE ESCRITURA:</b>	El [...] del mes de [...] del año 20[...] a las [...] a.m (p.m.) en la notaría [...] ([...]) del Circuito de [...].	
<b>FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:</b>	La entrega material del Inmueble se hará en los términos de la cláusula séptima del presente Contrato	
<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS O PERMISO DE VENTAS:</b>	[...]	
<b>LAS PARTES</b>	<b>DIRECCIONES</b>	<b>CORREO</b>
PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA	[...]	[...]
PROMITENTE VENDEDOR APPRO	[...]	[...]
PROMITENTE VENDEDOR DECO	[...]	[...]
EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):	[...]	[...]

Entre los suscritos a saber, de una parte, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debidamente identificados en el cuadro anterior (en adelante el "Cuadro"), y por la otra, los PROMITENTES VENEDORES, debidamente identificados en el Cuadro y los cuales asumirán la totalidad de obligaciones propias de un vendedor de conformidad con las normas que regulan la materia, lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO LK 187 y con lo establecido en el presente documento, y el PROMITENTE TRADENTE, debidamente identificado en el Cuadro quien asume exclusivamente la obligación de suscribir la escritura pública de transferencia del Inmueble objeto del presente Contrato una vez se cumplan las condiciones aquí previstas, hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa (el "Contrato") que se registrará por las siguientes cláusulas y, en lo no previsto en ellas, por las normas legales que reglamentan la materia, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** Que por documento de fecha 18 de septiembre de 2023, suscribieron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria (el "Contrato de Fiducia") por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso LK187 (el "Fideicomiso"), al cual se transfirió el Inmueble de Mayor Extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-1192096 ("Inmueble de Mayor Extensión"), lo anterior según consta en la escritura pública número Cuatro mil cuatrocientos cinco (4405) del veintiséis (26) de Septiembre de dos mil veintitrés (23) de la Notaría trece (13) del círculo notarial de Bogotá D.C. registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-1192096 de la oficina de registro de

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, con la finalidad de desarrollar en dicho inmueble de Mayor Extensión el Proyecto (el "Proyecto") y sobre el cual se origina el inmueble que aquí se promete en compraventa.

**SEGUNDA.** Que los PROMITENTES VENEDORES podrán asumir en este Contrato y en la escritura pública que perfeccione la compraventa prometida, obligaciones en forma independiente, para lo cual también podrán denominarse utilizando su respectiva razón social, es decir, PROMINSA, DECO y APPRO, según el caso.

**TERCERA.** Que el Proyecto cuenta con licencia de construcción bajo el acto administrativo No. 11001-2-22-2747 del dos (2) de noviembre de dos mil veintidos (2022), ejecutoriada el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintidos (2022).

**CUARTA.** Que el PROMITENTE TRADENTE tiene a su cargo la obligación de suscribir los Contratos de Promesa de Compraventa de las unidades resultantes del Proyecto y recibir los recursos producto de las ventas de dichas unidades, con el fin de administrarlos de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia, situación que es entendida y aceptada por parte del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con la suscripción del presente Contrato, razón por la cual la Fiduciaria suscribe este documento y suscribirá la respectiva escritura pública de compraventa en su calidad de vocera del Fideicomiso y con el exclusivo propósito de formalizar la transferencia del derecho de dominio sobre dichas unidades a favor de éste, así como de recibir los recursos objeto de la venta según lo aquí establecido. En ese sentido, los PROMITENTES VENEDORES asumen, según corresponda, todas las obligaciones objeto del presente Contrato, las derivadas del Contrato de Fiducia y concurrirán a suscribir la escritura pública de transferencia una vez se cumplan las condiciones aquí previstas para los PROMITENTES COMPRADORES.

**QUINTA.** Que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente Contrato declara(n) conocer y aceptar que en virtud del Contrato de Fiducia, la Fiduciaria realizará la transferencia de dominio del inmueble resultante del Proyecto adelantado por los PROMITENTES VENEDORES, en virtud del Contrato de Fiducia, sin que ello implique que la Fiduciaria realice actividades de vigilancia y control sobre las condiciones técnicas y/o financieras del Proyecto o asuma obligaciones de constructor, diseñador, promotor, vendedor, gerente o interventor del Proyecto en los términos aquí previstos. En consecuencia, la Fiduciaria no asumirá responsabilidad alguna frente al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ni frente a terceros, entre otros, por aspectos tales como la tradición de los inmuebles, terminación de la construcción, punto de equilibrio, presupuesto, especificaciones de la obra, estabilidad y calidad de la obra, programación, desarrollo y cronograma de ejecución de las mismas, calidad, área o precio de los inmuebles, entrega de áreas comunes, entrega de unidades resultantes, saneamiento y, en general, por cualquiera otra obligación distinta de la relativa a la suscripción del presente documento y de las escrituras de transferencia en la calidad de vocera del Fideicomiso. La Fiduciaria suscribe la Promesa de Compraventa y la Escritura de Compraventa, en orden a formalizar la transferencia del derecho de dominio sobre dichas unidades a favor de los respectivos PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES), dejando constancia expresa que la Fiduciaria única y exclusivamente asume la obligación de suscribir los contratos en su calidad de vocera del Fideicomiso.

**SEXTA.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) expresamente que conoce(n), entiende(n) y acepta(n) plenamente el contenido y alcance de las anteriores consideraciones. Igualmente, manifiesta(n) que, para efectos de todas las obligaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, obran solidariamente.

Teniendo en cuentas las consideraciones antes expuestas, las Partes hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos, el presente Contrato, el cual se registrará por lo establecido en las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA. – OBJETO.** Los PROMITENTES VENEDORES se obligan a vender y el PROMITENTE TRADENTE se obliga únicamente a perfeccionar la transferencia en favor del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y este(los) a su vez se obliga(n) a adquirir de aquel a título de compraventa el derecho de dominio sobre el inmueble descrito en el Cuadro relacionado en el encabezado de este Contrato (en adelante el "Inmueble"). El Proyecto se desarrollará sobre el Inmueble de Mayor Extensión, los cuales tienen los siguientes linderos:

#### CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

Lote ubicado en la actual nomenclatura de Bogotá, D.C., en la KR 8C # 187A 59 (Dirección Catastral), junto con todas las mejoras en él levantadas, el cual se identifica así, de acuerdo con la Escritura Pública número dos mil seiscientos treinta y siete (2.637) del dieciocho (18) de mayo de dos mil veintidos (2022) de la Notaría Setenta y tres (73) del Circuito de Bogotá, debidamente registrada, así: **CABIDA:** Cuatro mil treinta y ocho metros cuadrados con cincuenta y siete decímetros cuadrados (4.038.57 M2), **LINDEROS TÉCNICAMENTE ESTABLECIDOS** según Sistema de Referencia Magnas Sirgas y Proyección Cartográfica Bogotá, Sistema de Coordenadas Projectadas: Magna Colombia Bogotá, Toma como punto de partida el punto 70 con coordenadas planas X=4885732.016E, Y=2084590.147N. **POR EL NORTE: Lindero 1:** Partiendo del punto setenta (70) con coordenadas E=4885732.016m- N=2084590.147m hasta el punto setenta y cinco (75) con coordenadas E=4885817.097m-N=2084586.261m, en distancia de ochenta y cinco punto diecisiete metros (85.17mts), en dirección noreste, colindando con los predios CL 188 BIS 8C 67, CL 188 BIS 8C 63, CL 188 BIS 8C 47, CL 188 BIS 8C 41, CL 188 BIS 8C 37, CL 188 BIS 8C 33, CL 188 BIS 8C 31, CL 188 BIS 8C 25, y KR 8C 187 A 91. **POR EL ESTE: Lindero 2:** Partiendo del punto setenta y cinco (75) con coordenadas E=4885817.097m-N=2084586.261m hasta el punto ciento cuatro (104) con coordenadas E=4885816.309m-N=2084536.848m, en distancia de cuarenta y nueve punto cuarenta y siete metros (49.47mts), en dirección noreste, colindando con PREDIO CESIÓN VÍA LOCAL KR 32 (Ahora 8C). **POR EL SUR: Lindero 3:** Partiendo del punto ciento cuatro (104) con coordenadas E=4885816.309m-N=2084536.848m hasta el punto diez (10) con coordenadas E=4885731.827m-N=2084541.065m, en distancia de ochenta y cuatro punto cincuenta y nueve metros (84.59mts), en dirección suroriente, colindando con los predios CL 187A 8C 74, CL 187A 8C 62, CL 187A 8C 58, CL 187A 8C 54, CL 187A 8C 48, CL 187A 8C 38, CL 187A 8C 34, CL 187A 8C 30, CL 187A 8C 26, CL 187A 8C 22, CL 187A 8C 18, CL 187A 8C 74 14, y KR 8C 187A 23. **POR EL OESTE: Lindero 4:** Partiendo del punto diez (10) con coordenadas E=4885831.827m-N=2084541.065m hasta el punto setenta (70), encerrando, con coordenadas E=4885732.016m-N=2084590.147m, en distancia de cuarenta y nueve punto dieciocho metros (49.18mts), en dirección suroriente, colindando con PREDIO CESIÓN ADICIONAL TIPO A.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el Inmueble lo ha identificado plenamente, así como la licencia de construcción, sus modificaciones y los planos arquitectónicos correspondientes, a través de la gestión de ventas que ha desarrollado el PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA, ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y que a futuro estarán contenidas en la propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el Proyecto, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del Proyecto al Distrito de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por el PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA en planos y demás instrumentos utilizados y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos aproximados, dimensiones y especificaciones que fueron presentadas por el PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA antes de la firma del presente Contrato (Anexo No. 1), y declara su satisfacción al respecto. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los materiales de acabados nacionales o importados podrán ser reemplazados sin previo aviso por otros de igual calidad a los que se encuentran en el Anexo No. 1 de características y especificaciones del Inmueble, para lo cual se entienden plenamente facultados los PROMITENTES VENDEDORES. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconoce(n) expresamente que la actividad constructora comporta actividades que son artesanales y acepta(n) que pueden presentarse diferencias entre los inmuebles y que la uniformidad de estos no será total. **PARÁGRAFO TERCERO.** Con la suscripción de este Contrato, El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que el área bruta construida aproximada, el área privada y los linderos del Inmueble serán los indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal que será elaborado antes de la suscripción de la escritura pública de venta y en la correspondiente escritura de compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente Contrato, aceptando integralmente el Inmueble objeto del presente Contrato como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO CUARTO.** Como el Inmueble hace parte del Proyecto, que se someterá a Reglamento de Propiedad Horizontal, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de las ventas, obras y construcción del Inmueble y zonas comunales que integran la misma, bien sea las actualmente aprobadas o las que llegasen a autorizar las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta la culminación de las obras y hasta que se termine la venta y entrega del último inmueble en venta del Proyecto. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no interviendrán directa ni indirectamente en el desarrollo del Proyecto. **PARÁGRAFO QUINTO.** No obstante, la mención del área aproximada del Inmueble, la venta que se promete se hará como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y zonas comunes que legalmente le correspondan. Los linderos y las áreas del inmueble

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

concordarán con los planos arquitectónicos, los cuales hacen parte integral de este Contrato. **PARÁGRAFO SEXTO.** Que, de manera adicional, en caso de que al momento de la entrega del Inmueble quede pendiente una parte del Proyecto por construir, esta parte se integrará con la ya ejecutada desde el punto de vista arquitectónico, jurídico y de equipamiento comunal. (Los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), conocedor(es) de tal situación, de manera expresa manifiesta(n) que faculta(n) a Los PROMITENTES VENEDORES y para el efecto les otorga PODER irrevocable, para que sin limitación alguna, siempre que no se lesionen los derechos del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), ni se generen hechos que vayan en detrimento de las zonas comunes que benefician al Inmueble, ni de su equipamiento, pueda llevar adelante todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, entre otros, pero sin estar limitados a ellos, para: (i) presentar ante las autoridades competentes, solicitudes de licencias urbanísticas para las modificaciones, adiciones, ampliaciones o reformas a que haya lugar; (ii) aprobar y formalizar, las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a la definición de áreas comunes de uso común o exclusivo, adición de nuevas áreas privadas, equipamiento comunal, coeficientes de copropiedad, especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos; (iii) adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores; (iv) presentar los recursos a que haya lugar ante las autoridades competentes para obtener las licencias y permisos requeridos para la construcción; (v) convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, con sujeción a lo establecido en los artículos 39 y siguientes de la Ley 675 de 2001, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados, y representar al (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos atrás definidos; (vi) suscribir las escrituras públicas adaratorias de las existentes, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del Inmueble enajenado, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el sitio; (vii) actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales y, (viii) modificar las áreas privadas de las restantes unidades del proyecto, bien para integrárlas, para aumentarlas o para disminuirlas, y (ix) en general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados y con las limitaciones antes referidas. Este poder y las facultades otorgadas no generarán para el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) derecho o contraprestación alguna. Los PROMITENTES VENEDORES podrán ejercer este poder actuando simultáneamente en representación del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de otros copropietarios e, incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública a través de la cual se perfeccione este Contrato.

**SEGUNDA. - PROPIEDAD HORIZONTAL.** El Proyecto del cual forma parte el Inmueble que en este Contrato se promete en venta, se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001. La constitución del reglamento del Proyecto se efectuará antes de la suscripción de la escritura pública de venta que dé cumplimiento a este Contrato. La matrícula inmobiliaria del Inmueble prometido en venta se encuentra sujeta a la tramitación del reglamento de Propiedad Horizontal. El Inmueble, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y sus causahabientes quedarán sometidos a dicho régimen jurídico y cumplirán fielmente el respectivo Reglamento de Copropiedad el cual declaran conocer y aceptan a cabalidad.

**PARÁGRAFO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de construcción - características y plano del Inmueble; Anexo No. 1, e igualmente se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto al que se encuentra sometido el Inmueble objeto del presente Contrato. En consecuencia, una vez le(s) sea transferida la propiedad sobre el Inmueble, se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) especialmente manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que los PROMITENTES VENEDORES como propietaria inicial de los terrenos en los que se desarrolla el Proyecto, o quien lo sustituya en sus derechos, podrá ejercer sin limitación o restricción alguna las facultades autónomas previstas en dicho Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos que allí se establezcan, para la adición o modificación del mismo, esto es, sin necesidad de contar para el efecto con la autorización o aprobación de los copropietarios y de ninguno de los órganos de la copropiedad que en dicho reglamento se regula. Esta facultad tiene una limitación en el tiempo porque no se podrá ejercer a partir del momento en el que se haya enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

#### CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

**TERCERA. - TRADICIÓN.** La propiedad del Inmueble de Mayor Extensión de los que surgirá el Inmueble, son de exclusiva propiedad del FIDEICOMISO al cual se le adicionó por escritura pública número Cuatro mil cuatrocientos cinco (4405) del veintiséis (26) de Septiembre de dos mil veintitrés (23) de la Notaría trece (13) del círculo notarial de Bogotá D.C. registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-1192096 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.

**CUARTA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO.** Los PROMITENTES VENDEDORES garantizan que el Inmueble no ha sido enajenado por acto anterior al presente y en la actualidad lo poseen quieta, regular, pública y pacíficamente desde que el FIDEICOMISO adquirió el terreno sobre el cual se desarrolla el Proyecto. Igualmente garantizan que se encuentra libre de todo tipo de limitaciones o condiciones resolutorias, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, patrimonio de familia inembargable, impuesto predial, CAR y recolección de basuras y contribuciones de valoración y, en general, de cualesquiera otro factor que pudiera afectar el derecho del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), excepción hecha de aquellas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual quedará sometido el Inmueble objeto del presente Contrato. En cuanto a hipotecas se refiere al Inmueble de Mayor Extensión soportará una hipoteca en mayor extensión constituida por escritura pública, a favor del Banco financiador del Proyecto, gravamen que será cancelado a prorrata correspondiente al Inmueble objeto de este Contrato, en la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente Contrato.

Los PROMITENTES VENDEDORES responderán por la libertad, tradición, y saneamiento por evicción del Inmueble donde se desarrolla el Proyecto y del Inmueble frente a la Fiduciaria, el(los) COMPRADOR(ES) y a terceros, siempre que se constituyan por causas anteriores a la fecha de venta. De igual manera, saldrán al saneamiento por los vicios redhibitorios del Inmueble objeto del presente Contrato frente a la Fiduciaria, frente al(los) PROMITENTES COMPRADOR(ES) y a terceros por vicio de la construcción o por vicio del suelo que los PROMITENTES VENDEDORES hayan debido conocer.

**QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio del Inmueble es determinable, y las Partes han acordado que será la suma de dinero equivalente a los salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV) que se establecen en el Cuadro del encabezado de este Contrato, los cuales se deberán multiplicar por el valor del SMMLV del año en que se firma la escritura pública de compraventa, fecha referida en el Cuadro que encabeza el presente Contrato "Valor del Inmueble". Lo anterior, con el ánimo de mantener actualizada la cifra en términos de salarios mínimos legales mensuales que estén vigentes para la fecha de otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento al presente Contrato y que en consecuencia será considerado como el precio para todos los efectos. Sin embargo, y solo para efectos del cálculo de las cuotas y de la forma de pago, se tendrá como valor de referencia estimado el contenido en el Cuadro del encabezado, que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a los PROMITENTES VENDEDORES a la cuenta bancaria de titularidad del FIDEICOMISO de conformidad con lo previsto en el Anexo No 2 denominado "Estado de Cuenta General", que se adjunta y hace parte del presente Contrato. De dicho valor, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) pagado hasta la fecha el valor que se encuentra relacionado en el Anexo No 2, sumas que los PROMITENTES VENDEDORES declaran recibidas a su entera satisfacción. En el evento en que surjan inconsistencias, el PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA, avisará al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para subsanar dichas inconsistencias.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Solamente se considerará pago válido el que se haga en efectivo o cheque girado a favor de "Renta Fácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto", por consignación efectuada a favor de este a la Cuenta del PROMITENTE TRADENTE y Ahorros Recaudadora del Banco Caja Social, a través de la tarjeta de recaudo entregada a el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para realizar los pagos de su Inmueble. De acuerdo con lo anterior, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se comprometen a girar única y exclusivamente los recursos correspondientes al Valor del Inmueble, en las cuentas del Fideicomiso. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de mora en el pago de los valores que se encuentran en el anexo No. 2, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades del PROMITENTE TRADENTE y los PROMITENTES VENDEDORES, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrán: a) exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato; b) exigir el cumplimiento forzado del presente Contrato, o, c) dar por terminado el mismo de manera unilateral de pleno derecho lo cual será comunicado al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

una condición resolutoria expresa del Contrato. **PARÁGRAFO TERCERO.** La mora del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el pago de alguna de las cuotas pactadas en el Anexo No. 2, implica que el dinero que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cancele, sea abonado primero a los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha en que debió efectuarse el pago de la cuota y la fecha en que efectivamente lo realice, y el dinero que reste será abonado al capital de la deuda. **PARÁGRAFO CUARTO.** En el evento en que surjan inconsistencias respecto de las cuotas pactadas, el PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA dará aviso por escrito o por cualquier medio al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para subsanar dichas inconsistencias.

El Valor del Inmueble se puede pagar con recursos propios, subsidios, cesantías o crédito, o con la unión de todos los anteriores, o alguna de las anteriores. Las Partes acuerdan que las diferentes fuentes de pagos se regularán así:

- 5.1. **AHORRO PROGRAMADO.** Con el producto del depósito efectuado a la fecha y/o por realizar en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, de que tratan los artículos 2.1.1.1.1.3.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tiene(n) o abrirá(n) en la entidad de ahorro programado y número de cuenta que se describe en el Anexo No. 2, suma que deberá ser cancelada al PROMITENTE TRADENTE, por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en el Cuadro del presente Contrato.

El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n): (i) depositar en la cuenta de ahorro programado como mínimo el diez por ciento (10%) del precio del Inmueble objeto del Contrato, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, o recursos propios, caso en el cual en la cuenta de ahorro programado deberá consignarse el saldo faltante; (ii) permitir irrevocablemente que LOS PROMITENTES VENDEDORES consulten en forma permanente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado; (iii) inmovilizar dicha cuenta en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de parte del precio del Inmueble objeto de promesa de compraventa y presentar a los PROMITENTES VENDEDORES, dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la presente promesa la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada, y, (iv) no efectuar ningún tipo de retiro en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto el PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA otorguen la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora liquidados a la tasa máxima autorizada a cargo del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre todo el saldo del precio que no pueda ser cobrado por los PROMITENTES VENDEDORES con ocasión de tales retiros, liquidación que le será notificada al PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) confiere(n) autorización expresa e irrevocable a la entidad financiera para que la cuenta de ahorro programado sea inmovilizada, hasta que se efectúen los desembolsos correspondientes al ahorro programado.

Igualmente, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por el PROMITENTE TRADENTE al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto tenga(n) el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a favor de los PROMITENTES VENDEDORES.

- 5.2. **CESANTÍAS.** Si parte del Valor del Inmueble es cancelado con el producto de "Cesantías", valor que se encontraría relacionado en el Anexo No 2, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n): (i) inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos a parte del precio del Inmueble, y (ii) autorizar irrevocablemente al fondo citado en el Anexo No 2, para que le sea pagada, girada o abonada directa e incondicionalmente las Cesantías en la cuenta que el PROMITENTE TRADENTE, le indique para tales efectos. Esta suma deberá ser cancelada por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en el Cuadro del encabezado.

- 5.3. **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** La suma relacionada "Subsidio Familiar de Vivienda" o "Subsidio" en el Anexo No 2, que hace parte integral de este Contrato, será pagada con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata la Ley 3 de 1991, el Decreto 2190 de 2009 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 133 de 2018, y Decreto 1533 de 2019 y demás normas que los adicionen o complementen, el cual fue aprobado con los datos relacionados en el

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

Cuadro (fecha, valor y Caja de Compensación Familiar). El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Caja de Compensación Familiar o la entidad competente, para que el subsidio sea girado o abonado directa e incondicionalmente en la Cuenta del PROMITENTE TRADENTE.

(i) El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a solicitar en un plazo de doce (12) meses previos a la fecha indicada para la firma de la escritura de compraventa del Inmueble, la aprobación del Subsidio ante la entidad correspondiente, por lo que deberá presentar ante EL PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA la resolución emitida por la entidad correspondiente, en donde conste que el subsidio le ha sido adjudicado con antelación de nueve (9) meses antes de la fecha indicada para la escritura del Inmueble.

(ii) Las sumas a las que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a pagar mediante subsidio otorgado por el Gobierno Nacional y/o por cualquier otra entidad, han sido incluidas en el presente plan de pagos por solicitud expresa del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de acuerdo con la constancia de cumplimiento preliminar de requisitos para aspirar al Subsidio que este entregó para la vinculación inicial. No obstante, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n), que la constancia presentada constituye tan solo una expectativa, y que los requisitos y condiciones para la adjudicación del Subsidio dependen exclusivamente del Gobierno Nacional y/o la entidad que lo otorgue, por lo que estas pueden variar, en consecuencia, es responsabilidad exclusiva del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) realizar todos los trámites que se requieran con la debida antelación para que el Subsidio le sea adjudicado oportunamente. La no aprobación por parte de la entidad correspondiente del Subsidio no exime al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de su obligación de pago de las sumas totales a las que se obligó, en caso de que el Subsidio no sea otorgado o sea otorgado por un valor menor al indicado, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a cubrir con sus propios recursos las sumas faltantes para completar el pago total de los Inmuebles.

(iii) El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda para que una vez éste haya sido aprobado, proceda a desembolsar a favor del PROMITENTE TRADENTE, la suma correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda, mediante pago, giro, o abono en una cuenta bancaria a favor del PROMITENTE TRADENTE una vez se haya otorgado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura pública de compraventa, se haya efectuado la entrega del Inmueble, y se haya otorgado el certificado de habitabilidad. Para efectos del desembolso del Subsidio Familiar de Vivienda, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) entregar al PROMITENTE TRADENTE o al PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA, la correspondiente carta de autorización para el retiro del Subsidio. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) generarán intereses de mora sobre el valor del Subsidio, hasta tanto la misma no sea solucionada y el PROMITENTE TRADENTE pueda efectuar el trámite de cobro del Subsidio.

(iv) Si el monto del Subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma referida en el Anexo No. 2, o si simplemente no le es otorgado a el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el Subsidio, este(os) se obligan en un plazo adicional de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, a: (i) pagar los recursos faltantes para cubrir el valor total pactado por el Inmueble o (ii) suscribir el otro(s) a la presente Contrato, en el que se indique la forma de pago convenida para la cancelación de dichos recursos faltantes; en caso contrario, si cumplido el plazo de los quince (15) días calendario antes mencionado el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cumple(n) con alguna de las condiciones (i) o (ii) antes previstas, se considerará que ha habido incumplimiento de su parte, por lo que mediante la suscripción del presente Contrato, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) faculta(n) de manera expresa desde ahora a los PROMITENTES VENDEDORES 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. EL PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA devolverá entonces y sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, descontando el valor correspondiente por arras acordadas en el presente Contrato; en este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del Inmueble al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), éste deberá restituirlo(s) dentro de los quince (15) días

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de los PROMITENTES VENEDORES. En este orden de ideas se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y podrán entonces los PROMITENTES VENEDORES dar por terminado inmediata y unilateralmente este Contrato y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante. Si el Subsidio se aprueba por una cifra superior bien sea por cambio de año o por criterio del otorgante del Subsidio, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio del Inmueble.

(v) Si por cualquier circunstancia imputable o no al (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), no se paga la suma correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquellos se obligan a pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del desembolso, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia grado a favor del PROMITENTE TRADENTE.

(vi) En el evento que los PROMITENTES VENEDORES soliciten el desembolso anticipado de los Subsidios, y de conformidad con la Resolución 966 de 2004 emitida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la escrituración y entrega del Inmueble a satisfacción del beneficiario del Subsidio debe darse dentro de la vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda o restituirse a su cargo el valor de este.

(vii) El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que reúnen los requisitos necesarios para que le(s) sea adjudicado(s) el Subsidio Familiar de Vivienda, y que se obliga(n) a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este Contrato y en la ley. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) especialmente a dar cumplimiento al procedimiento contemplado en la presente cláusula, y adicionalmente a obtener la viabilidad del Subsidio Familiar de Vivienda por parte de la entidad otorgante del mismo, lo cual garantizará la obtención de la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el precio del Inmueble objeto del Contrato.

5.4. **CRÉDITO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n), en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que así se lo exija PROMITENTE VENEDOR PROMINSA, a adelantar y tramitar ante la entidad crediticia el préstamo a que se hace referencia en la casilla "Crédito" relacionada en el Anexo N° 2 que hace parte del presente Contrato, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta(n) conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos. Por virtud del presente Contrato, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizan irrevocablemente a dicha entidad para que le sea pagada, girada o abonada directa e incondicionalmente en la cuenta del PROMITENTE TRADENTE.

El PROMITENTE VENEDOR PROMINSA, podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el trámite de los documentos con destino a la entidad crediticia, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquella que es exclusivamente de su cargo. Los PROMITENTES VENEDORES, a través del PROMITENTE VENEDOR PROMINSA, podrán solicitar en cualquier momento al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) copia de los documentos que evidencien que están adelantando diligentemente la actualización de la información para la tramitación y desembolso del Crédito.

El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, le cobre la entidad crediticia o los PROMITENTES VENEDORES para perfeccionar el Crédito. Así mismo el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el Inmueble objeto del presente Contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de la entidad crediticia; si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo Crédito. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá suscribir el pagaré correspondiente al Crédito, cancelar los gastos por concepto de este y por los seguros de vida, de incendio y terremoto correspondientes, en una Compañía de Seguros legalmente constituida en la República de Colombia y presentar los demás documentos que exija el mismo, dentro de los términos y condiciones por ellos establecidos.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera y/o la entidad correspondiente para la presentación y aprobación de la solicitud de Crédito, en forma tal que, si ésta negare el préstamo, según corresponda, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falta, negligencia, demora o acto alguno imputable a los PROMITENTES VENEDORES. Así mismo los PROMITENTES COMPRADORES declara que es totalmente consciente de que la entidad financiera y/o la entidad correspondiente podrá aprobar el Crédito total o parcialmente, o incluso negarlo, sin que esto se constituya en una situación de fuerza mayor o caso fortuito que pudiera dar lugar a la terminación del Contrato por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, por lo que la no aprobación por parte de la entidad correspondiente del Crédito, no exime los PROMITENTES COMPRADORES de su obligación de pago de las sumas totales a las que se obligó, en consecuencia, en caso de que el Crédito no sea otorgado o sea otorgado por un valor menor al indicado, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a cubrir con sus propios recursos las sumas faltantes para completar el pago total de los Inmuebles.

Si el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no tramita la solicitud del Crédito ante la Entidad Financiera, o si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos, la entidad financiera no le otorga el Crédito o se lo otorga parcialmente, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) en un plazo adicional de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, a: (i) tramitar la solicitud del Crédito ante otra entidad financiera buscando la financiación que necesite, (ii) pagar los recursos faltantes para cubrir el valor total pactado por el Inmueble o (i) suscribir el otrosí a la presente Promesa, en el que se indique la forma de pago convenida para la cancelación de dichos recursos faltantes; en caso contrario, si cumplido el plazo de los quince (15) días calendario antes mencionado el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cumple alguna de las condiciones (i) o (ii) antes previstas, se considerará que ha habido incumplimiento de su parte, por lo que mediante la suscripción del presente Contrato, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) faculta(n) de manera expresa desde ahora a los PROMITENTES VENEDORES 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. EL PROMITENTE VENEDOR PROMINSA devolverá entonces y sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, descontando el valor correspondiente por arras acordadas en el presente Contrato, en este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del (de)los Inmueble(s) al (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), éste deberá restituirlo(s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de los PROMITENTES VENEDORES. En este orden de ideas se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y podrán entonces los PROMITENTES VENEDORES dar por terminado inmediata y unilateralmente este Contrato y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

Si para la fecha de firma de la escritura pública que perfecciona el presente Contrato, la suma de las cuotas descritas en el Anexo No. 2 y el valor del Crédito, en los casos que aplique, pagados por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), superan la suma equivalente al precio del Inmueble, el valor correspondiente al excedente será destinado a cubrir los gastos contractuales referidos en la Cláusula Décima Octava del presente Contrato. En el evento en que hayan sido cancelados los gastos contractuales anteriormente mencionados y aún quede saldo a favor del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), éste será devuelto al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En ningún caso, el valor del correspondiente excedente será considerado como un mayor valor del precio del Inmueble objeto del presente Contrato.

Si por el contrario, para la fecha de firma de la escritura pública que perfecciona el presente Contrato, la suma de las cuotas descritas en el Anexo No. 2 y el valor del Crédito, pagadas por el(los) PROMITENTES COMPRADOR(ES), es inferior a la suma equivalente al precio del Inmueble, el(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá pagar en la cuenta del PROMITENTE TRADENTE, la suma faltante para completar el pago del precio del Inmueble por lo menos treinta (30) días antes de la firma de la escritura pública de compraventa.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

Ni la Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO ni el FIDEICOMISO, responderán por los pagos efectuados desatendiendo las instrucciones indicadas en esta Cláusula, o efectuados a terceros.

El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) a los PROMITENTES VENEDORES para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de operadores financieros.

**SEXTA. - OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente Contrato será otorgada y suscrita por las Partes en los términos establecidos en el Cuadro, para lo cual las Partes concurrirán a la mencionada notaría provistos de cédula de ciudadanía, VENEDOR PROMINSA para firmar la correspondiente escritura pública. El PROMITENTE TRADENTE y los PROMITENTES VENEDORES podrán suscribir la escritura pública de compraventa fuera del Despacho de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983. La no suscripción de la escritura pública mencionada en la fecha, hora y lugares convenidos se entenderán como manifestación de retracto por la Parte que incurra en tal acción. En el evento en que el otorgamiento de la escritura pública se pueda realizar con anterioridad a la fecha indicada, el PROMITENTE VENEDOR PROMINSA dará aviso mediante comunicación escrita al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y al PROMITENTE TRADENTE indicando la fecha en la cual se llevará a cabo el otorgamiento de la escritura pública.

No obstante, para que los PROMITENTES VENEDORES se encuentren obligados a otorgar la escritura pública de compraventa el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) haber cumplido con el pago de la cuota inicial que se encuentra en el Anexo No 2 que hace parte del presente Contrato y demás obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a lo que se indica en las demás casillas relacionadas en el Anexo No 2, con anterioridad a la firma de la escritura pública. Igualmente, deberá encontrarse aprobado el Crédito y el Subsidio Familiar de Vivienda a que hacen referencia el presente Contrato, según sea el caso, y el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del Crédito y el Subsidio Familiar de Vivienda, como entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente al PROMITENTE TRADENTE para recibir el subsidio y demás requisitos previstos.

**VENEDOR PROMINSA**

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El PROMITENTE TRADENTE está obligado a transferir el Inmueble mediante la suscripción de la respectiva escritura pública de compraventa, previo cumplimiento de los siguientes requisitos, los cuales serán verificados por el PROMITENTE VENEDOR PROMINSA: (i) que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) realizado el pago total de la Cuota Inicial, pago de avalúos y estudios de títulos a las entidades financieras, gastos administrativos y demás, y hayan obtenido el paz y salvo otorgado por el PROMITENTE VENEDOR PROMINSA con antelación a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, documento que exigirá la Notaría el día estipulado para la firma, so pena de incurrir en el incumplimiento del presente Contrato; (ii) que haya sido notificada la aprobación definitiva del Subsidio que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a solicitar de acuerdo con lo previsto en este Contrato, y (iii) que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) efectuado las gestiones que les competen, para la legalización y desembolso del Crédito, y de las Cesantías si se hubieren comprometido como parte del precio. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si el día fijado para la firma de la escritura pública los PROMITENTES VENEDORES no contaren con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a él, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de las respectivas constancias, para lo cual los PROMITENTES VENEDORES darán aviso vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en este mismo Contrato. **PARÁGRAFO TERCERO.** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. **PARÁGRAFO CUARTO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de escrituración del Inmueble y exonera(n) de toda responsabilidad a los PROMITENTES VENEDORES y al PROMITENTE TRADENTE por no suscribir la escritura pública en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. En tales eventos se prorrogará la fecha de escrituración hasta el quinto (5) días hábil siguiente a la cesación de la causa que dio origen a la fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. **PARÁGRAFO QUINTO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la firma del

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

presenta Contrato acepta(n) y conoce(n) que se pueden modificar y prorrogar la fecha pactada para la suscripción de la escritura pública de compraventa y para la entrega del Inmueble, cuando como consecuencia del acalamiento de las medidas que ordene el Gobierno Nacional y/o Distrital con ocasión de cualquier emergencia sanitaria, el ritmo de las obras y/o trámites del Proyecto se retrasen por esta causa, sin que ello implique sanción de ninguna clase o incumplimiento por parte de los PROMITENTES VENDEDORES. En tal evento, se prorrogarán las fechas para la suscripción de la escritura pública de compraventa y para la entrega del Inmueble por el mismo término que dure la medida ordenada por el Gobierno Nacional y/o Distrital. Los PROMITENTES VENDEDORES informarán por escrito a(l)os PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) las nuevas fechas para la suscripción de la escritura pública de compraventa y la entrega del Inmueble. **PARÁGRAFO SEXTO.** En la escritura pública de compraventa se dejará constancia de que se trata de una solución de vivienda de interés social obtenida con el producto de un subsidio familiar de vivienda, se consignará el valor y la fecha de la adjudicación de este, el número de elegibilidad del Proyecto, las sanciones previstas en el numeral 8° de la Ley 3ª de 1991, Ley 2079 de 2021 y demás normas que los adicione o complementen y la constitución del correspondiente patrimonio de familia inembargable, regulado por el artículo 80 de la Ley 9ª de 1989. **PARÁGRAFO SÉPTIMO.** Al momento de la firma de la escritura pública con la que se perfecciona el presente Contrato, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del PROMITENTE TRADENTE y los PROMITENTES VENDEDORES, el cual será devuelto una vez que la Caja de Compensación de Vivienda Familiar que concedió el subsidio de vivienda familiar y la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda, realice(n) el desembolso del valor del crédito hipotecario y el subsidio de vivienda familiar. En el evento en que pasados quince (15) días desde el desembolso del crédito, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas de los PROMITENTES VENDEDORES, éstos últimos procederá a realizar la anulación y devolución de los mismos a la dirección de notificación que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hubiere(n) dado al momento de la firma de este Contrato, o la que hubieren notificado por escrito con posterioridad, aclarando que los PROMITENTES VENDEDORES cumplen con su obligación procediendo a la devolución, sin tener en ningún caso que verificar el recibo de los mismos. Si la dirección estuviere errada, los PROMITENTES VENDEDORES procederán a la destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación. **PARÁGRAFO OCTAVO.** Los trámites necesarios para llevar a cabo el desenglobe catastral del Inmueble se adelantarán por parte del PROMITENTE VENDEDOR DECO quien se compromete a tener radicados ante la Oficina de Catastro, todos los documentos que para tal fin se requieran de manera oportuna, pero no se compromete a obtener en una fecha determinada la asignación del número de la cédula catastral individual pues ello depende exclusivamente de la citada autoridad catastral.

**SÉPTIMA. - ENTREGA DEL BIEN.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega material del Inmueble prometido en venta en el presente Contrato la harán los PROMITENTES VENDEDORES dentro los noventa (90) días siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al Contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de la entrega del Inmueble y exonera(n) de toda responsabilidad a los PROMITENTES VENDEDORES, por la no entrega del Inmueble dentro del plazo acordado por eventos de fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. En tales eventos se prorrogará el plazo de entrega en término igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El Inmueble estará provisto de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural. En este sentido, los PROMITENTES VENDEDORES se comprometen a sufragar los derechos de conexión requeridos para la instalación de dichos servicios, lo que incluye las obras de conexión, las acometidas y los medidores. Estos derechos serán liquidados antes de la entrega del inmueble. Por otro lado, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirán todos los cargos correspondientes a los servicios de conexión, tales como los cargos por conexión, gastos adicionales de conexión o servicios de conexión, términos que se refieren al mismo concepto y son utilizados indistintamente por las empresas de servicios públicos. Dichos cargos serán cobrados posteriormente a la entrega del inmueble. Asimismo, la instalación de las líneas telefónicas individuales e internet correrá por cuenta del PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Es entendido que el Inmueble se entregará a(l)os PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), cuando este(n) dotados de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin culpa de los PROMITENTES VENDEDORES, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de los PROMITENTES VENDEDORES al acaecer un hecho de un tercero. **PARÁGRAFO TERCERO.** Es convenido que para que los PROMITENTES VENDEDORES cumplan con su obligación de entregar, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) haber obtenido el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, haberse desembolsado el subsidio de vivienda, haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial y haber firmado la escritura pública. **PARÁGRAFO CUARTO.** La entrega material se hará constar en un Acta de Entrega suscrita por ambas Partes, en la que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del Inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el Inmueble. El mismo día de la entrega al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del Inmueble objeto de este Contrato, se hará entrega también del Manual del Propietario, donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del Acta de Entrega realizada directamente por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o haciendo caso omiso de las recomendaciones estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta y riesgo las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto. **PARÁGRAFO QUINTO.** La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001 por parte del PROMITENTE VENDEDOR. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Proyecto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y ascensores, se efectúa de manera simultánea con la entrega del Inmueble según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el Proyecto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARÁGRAFO SEXTO.** Si el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el Inmueble, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio del PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por el PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del Inmueble serán remitidas a la dirección de notificación informada por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al momento de la negociación y el PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA se entenderá desligado de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del Inmueble. La inasistencia a la entrega del Inmueble o la negativa de su recibo, no eximen al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de su obligación de cancelar las cuotas de administración ni las facturas de servicios públicos que se causen, a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el Inmueble. **PARÁGRAFO SEXTO.** El presente Contrato se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil.

**OCTAVA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS PROMITENTES VENDEDORES.** En desarrollo y ejecución del presente Contrato constituyen especiales obligaciones a cargo de LOS PROMITENTES VENDEDORES las siguientes:

- 8.1. **SERVICIOS PÚBLICOS.** Cancelar los derechos de conexión de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural.
- 8.2. **RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA.** En la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa, los PROMITENTES VENDEDORES renunciarán expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada.
- 8.3. **CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA.** Cancelar proporcionalmente la hipoteca en mayor extensión que exista sobre el Inmueble objeto del presente contrato, lo cual deberá efectuarse al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, por medio de la cual se dé cumplimiento a del presente Contrato, solo en el caso de que se haya constituido hipoteca sobre el Inmueble de mayor extensión.

**NOVENA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DEL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** Además de las consagradas en la ley, son obligaciones especiales del (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), las siguientes:

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

- 9.1. **HURTOS.** A partir de la fecha de entrega del Inmueble objeto del presente Contrato el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumen la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su Inmueble, independientemente de si uno de los PROMITENTES VENEDORES es el Administrador del Edificio o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del Edificio, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios.
- 9.2. **INTERESES DE SUBROGACIÓN.** Pagar a favor de los PROMITENTES VENEDORES, el equivalente a la tasa máxima autorizada por Ley de intereses mensuales remuneratorios anticipados sobre el valor del Crédito señalado en el Cuadro, desde el día de la firma de la escritura pública de compraventa del Inmueble, hasta el día en que efectivamente le sea entregada o abonada dicha cantidad a los PROMITENTES VENEDORES, siempre que dichos intereses hayan sido cobrados por la entidad financiera.
- 9.3. **TERRENOS POR DESARROLLAR.** el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan expresamente que reconocen en forma incondicional que los terrenos correspondientes al Proyecto que actualmente se encuentra en construcción, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, al PROMITENTE TRADENTE y que la demora o tardanza en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el Proyecto no les confieren ningún derecho, ni expectativa al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no adquirirán derechos de servidumbres de ninguna clase, ni derechos de luz o vista o a tránsito o a uso, etc.
- 9.4. **NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO.** Las Partes declaran en forma expresa que el Inmueble objeto del presente Contrato podrá contar con especificaciones distintas a aquellos de que está dotado el Inmueble utilizado como modelo de ventas, siempre y cuando sean de similar calidad y apariencia, de manera tal que los PROMITENTES VENEDORES tienen la facultad de cambiar la presentación de los acabados del Inmueble objeto de este Contrato por unos de igual o similar especificación sin autorización alguna del PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).  
**PARÁGRAFO PRIMERO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y tienen claridad respecto de que los muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración que pertenecen a los PROMITENTES VENEDORES y no hacen parte del Inmueble objeto del presente Contrato.  
**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan la existencia del apartamento modelo del Proyecto y se obligan a respetar y permitir el libre acceso al mismo, durante toda la gestión que el departamento comercial (ventas) que el PROMITENTE VENEDOR PROMINSA deba hacer uso del mismo.
- 9.5. **DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS.** El(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a permitir incondicionalmente el desarrollo, obtención de licencias y/o permisos, obras y construcción de los Inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran al Proyecto, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la escritura pública de compraventa de la última unidad inmobiliaria del Proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará al (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de una pena equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

**DÉCIMA. - VENCIMIENTO DE GARANTÍAS.** Las garantías que se otorgarán sobre el Inmueble se fundamentan en la ley 1480 de 2011, así como en las normas que la complementan, modifiquen o deroguen, y en especial, en la siguiente distinción:

- 10.1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE.** Acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del Inmueble para que el PROMITENTE VENEDOR ARPRO, en calidad de constructor responsable, los solucione, en los casos en que así lo establezca la ley. Los términos de garantía serán los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, un término de un (1) año para garantía de acabados y un término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra.
- 10.2. **GARANTÍA POSTERIOR A LA ENTREGA DEL INMUEBLE.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá llenar el formato de reparaciones locativas, requiriéndolo directamente al PROMITENTE VENEDOR ARPRO, solicitando la garantía que corresponda en los términos de ley. El plazo de garantía no se suspenderá por falta de uso que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hagan del Inmueble, entendiendo que su inicio se da a partir de la

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

entrega del inmueble. De ahí en adelante el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberán efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. Los términos de garantía a los que se refiere la presente Cláusula son los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y el Decreto 735 de 2013 y las demás normas sustanciales o de carácter reglamentarias que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, (i) el término de un (1) año para garantía de acabados (en lo que corresponda considerando la entrega en obra gris) y las líneas vitales (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conexados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible), (ii) y el término de diez (10) años para la garantía por la afectación de la estabilidad de la estructura del inmueble, la cual se hace efectiva siguiendo el procedimiento de reclamación contenido en el artículo 13 del Decreto 735 de 2013.

- 10.3. Se recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiendo que, la modificación o intervención de las condiciones iniciales de entrega del inmueble pueden afectar los términos de la garantía.
- 10.4. No se reconocerán daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión, cédulones, internet o cualquier otro servicio que se instale.
- 10.5. Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al PROMITENTE VENDEDOR ARPRO, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y las relaciones de los daños.
- 10.6. No se responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la ley 1480 de 2011.
- 10.7. Se deja expresa constancia por medio del presente Contrato, que, con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original del inmueble, le queda rotundamente prohibido al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) realizar algún tipo de modificación estructural al inmueble objeto de venta. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del inmueble y a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. EL PROMITENTE VENDEDOR ARPRO no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del inmueble o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en su inmueble.
- 10.8. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 10.9. No se responderá por el mal uso que se dé a los mesones de baños y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de éstos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por el inadecuado mantenimiento que den el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a canales, bajantes y demás elementos.
- 10.10. En relación con las garantías descritas y según artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y el artículo 13 del Decreto 735 de 2013 y las demás normas sustanciales o de carácter reglamentarias que la modifiquen y demás normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen, el PROMITENTE VENDEDOR ARPRO por concepto de las actividades de construcción, el PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA por concepto de las actividades de comercialización y el PROMITENTE VENDEDOR DECO por concepto de las actividades de gerencia, ampararán los perjuicios patrimoniales causados al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Adicionalmente, vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, EL PROMITENTE VENDEDOR ARPRO responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales, siempre que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no afecten la estructura del inmueble objeto de venta y/o de la edificación.

#### CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

**PARÁGRAFO PRIMERO.** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el Inmueble objeto del presente negocio conforme al Manual del Propietario suministrado al momento de la entrega del Inmueble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. – REFORMAS.** Las Partes manifiestan expresamente que en caso de que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) efectúe(n) reformas parciales o totales al Inmueble objeto de este Contrato, los PROMITENTES VENDEDORES en ningún caso asumirán responsabilidad por los materiales utilizados o trabajos efectuados por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) e igualmente las garantías otorgadas por los PROMITENTES VENDEDORES perderán su vigencia en los casos de modificaciones al Inmueble que no haya sido efectuado por los PROMITENTES VENDEDORES. Los PROMITENTES VENDEDORES no están obligados a hacer modificación alguna en el Inmueble.

**DÉCIMA PRIMERA. – ARRAS DE RETRACTO Y CONFIRMATORIAS.** Las Partes acuerdan que, como garantía del cumplimiento del presente Contrato, se establecerán arras consistentes en el diez por ciento (10%) del valor total acordado para la compraventa del inmueble objeto del presente Contrato. Estas arras se registrarán por lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio, según el cual, cualquiera de las Partes podrá retractarse del Contrato, es decir, el que ha dado las arras perdiéndolas y el que las ha recibido restituyéndolas dobladas. Este derecho de retracto estará vigente hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

Adicionalmente, las Partes acuerdan que las arras también cumplirán la función de arras confirmatorias, es decir, serán una manifestación de la voluntad de ambas Partes de celebrar el presente Contrato y de cumplir con todas sus obligaciones. En caso de incumplimiento por parte de cualquiera de las Partes, la Parte perjudicada tendrá derecho a exigir el cumplimiento específico del Contrato o, en su defecto, una indemnización por incumplimiento equivalente al doble del valor de las arras entregadas.

Las Partes reconocen y aceptan que estas arras cumplen una doble función, tanto como garantía de retracto como arras confirmatorias, y se comprometen a respetar los términos y condiciones establecidos en esta Cláusula.

**DÉCIMA SEGUNDA. – DESTINACIÓN.** El Inmueble materia de este Contrato solo podrá ser destinado para el uso de Vivienda. Esta destinación específica solo podrá variarse con sujeción al procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad a la normatividad urbanística correspondiente. Se entiende que esta destinación específica también obliga a los futuros adquirentes o usuarios que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente haya adquirido este Inmueble por transferencia que a cualquier título le haya efectuado los PROMITENTES VENDEDORES o un tercero.

**DÉCIMA TERCERA. – GASTOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.** Estarán a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de entrega del Inmueble prometido en venta, los cargos o servicios de conexión que fueren necesarios para la instalación de los servicios públicos, el pago de las cuotas o expensas de administración, el consumo de los servicios públicos y, en general, todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso de dicho Inmueble. La instalación de las líneas telefónicas individuales e internet serán de cargo del PROMITENTE COMPRADOR.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los PROMITENTES VENDEDORES declaran que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Municipal, Departamental y Nacional. A partir de la fecha de la firma de la escritura pública que perfeccione la compraventa prometida, serán de cargo del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquier suma que se llegare a reajustar o a causar en relación con los impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el Inmueble objeto de este Contrato. En cuanto al impuesto predial, los PROMITENTES VENDEDORES se obligan a estar a paz y salvo para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa mencionada. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los PROMITENTES VENDEDORES y el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), establecen de común acuerdo por medio del presente Contrato, que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) consignará(n) a los PROMITENTES VENDEDORES a

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

más tardar el día de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este Contrato, el valor proporcional correspondiente al impuesto predial del Inmueble objeto del presente Contrato, valor proporcional éste que se calculará teniendo en cuenta el periodo comprendido entre la fecha de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a este Contrato y el 31 de diciembre del año de la firma de la escritura pública, toda vez que el pago total de dicho impuesto predial no sido previamente realizado por los PROMITENTES VENDEDORES de conformidad con las normas vigentes.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Respecto de la contribución de valorización por beneficio general y/o particular, los PROMITENTES VENDEDORES y el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), establecen de común acuerdo por medio del presente Contrato, que, a partir de la fecha de la firma del presente Contrato, serán de cargo del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquier suma que se llegare a causar en relación con la citada contribución. Los PROMITENTES VENDEDORES y el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), establecen que, de generarse la contribución entre la firma del presente Contrato y la firma de escrituración pública, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) consignará(n) a los PROMITENTES VENDEDORES a más tardar el día de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este Contrato, el valor de la valorización correspondiente al Inmueble, toda vez que el pago total de dicha valorización ha sido previamente realizado por los PROMITENTES VENDEDORES de conformidad con las normas vigentes. El pago de la valorización en los términos establecidos en este parágrafo, de generarse, será requisito para proceder con la escrituración del Inmueble.

**Comentado [DG1]:** Esto tiempo lo hacemos y menos en vivienda V15

**Comentado [APBR2R1]:** Sería una decisión del Proyecto. Si se toma esta decisión lo podemos eliminar.

**Comentado [DB3R1]:** Responderemos con una pregunta X1: Es legal el cobro retroactivo de la proporción de predial?

**Comentado [OJSM4R1]:** Se trata de una costumbre mercantil certificada por la Cámara de Comercio de Bogotá, que establece que en Bogotá las partes pactan como obligación del Comprador que el valor proporcional desde que adquiere hasta el 31 de diciembre del año de venta correspondiente al impuesto predial del Inmueble sea reconocido o pagado a favor del vendedor.

**DÉCIMA CUARTA. - CLÁUSULA PENAL.** Sin perjuicio de la estipulación sobre Arras de Retracción atrás prevista y de lo acordado sobre multas o penas de carácter especial en el presente Contrato, el incumplimiento por parte de cualesquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente promesa de compraventa le acarrearán a la Parte incumplida y a favor de la que si cumplió o se allanó a cumplir, una multa o pena equivalente al diez por ciento (10%) del valor del Contrato. Las Partes renuncian a cualquier requerimiento judicial o extrajudicial para la constitución en mora.

**PARÁGRAFO.** En caso de que haya lugar a la aplicación de la presente Clausula, la Parte incumplida autoriza a la Parte cumplida o que se allano a cumplir, a que le descuente el valor de la sanción aquí pactada de cualquier saldo que la parte cumplida tenga a su favor.

**DÉCIMA QUINTA. – MANDATO ESPECIAL.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) otorgan por medio del presente escrito un mandato especial, pero amplio, suficiente e irrevocable a los PROMITENTES VENDEDORES, para que estos adelanten las gestiones necesarias para el desarrollo del Proyecto y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al Fideicomiso, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del Contrato de Fidencia, coadyuve en lo que se requiera a los PROMITENTES VENDEDORES. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Proyecto, o (ii) una parte del Proyecto quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico, jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), concedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente Contrato, que faculta ampliamente al PROMITENTE VENDEDOR, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

- 15.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.
- 15.2 Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a: (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.
- 15.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Proyecto.
- 15.4 Presentar los recursos a que haya lugar ante las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.

#### CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

- 15.5 Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de estos.
- 15.6 Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del inmueble objeto de este Contrato, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Proyecto y que han dado pie a la conformidad manifestada de las partes.
- 15.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.
- 15.8 Modificar el área útil del predio sobre el cual se desarrolla el proyecto acorde a los eventuales ajustes que se llegasen a requerir.
- 15.9 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,
- 15.10 En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados.

**PARÁGRAFO.** El poder y las facultades que El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) otorgan a los PROMITENTES VENEDORES mediante la suscripción del presente Contrato, no deberá implicar lesión de derechos del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del Proyecto que beneficien al inmueble o a sus equipamientos. Este poder especial y las facultades otorgadas en el mismo no generarán para el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) derecho a contraprestación alguna. Los PROMITENTES VENEDORES podrán ejercer este poder actuando simultáneamente en representación del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública a través de la cual se perfeccione este Contrato.

**DÉCIMA SEXTA - LIBERTAD DE ACCESO.** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega final del Proyecto, el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales e reparaciones, mientras los PROMITENTES VENEDORES lo consideren necesario.

**DÉCIMA SÉPTIMA - REPORTE A CENTRALES DE RIESGO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizan a los PROMITENTES VENEDORES, expresa e irrevocablemente para obtener de cualquier fuente, la información relativa al comportamiento de hábitos de pago de créditos, manejo de cuentas corrientes, tarjetas de crédito y, en general, en relación con el cumplimiento de obligaciones pecuniarias. Esta autorización podrá invocarse en cualquier momento y las veces que considere necesario a partir de la firma del presente Contrato y hasta la finalización de los pagos que le adeuden a los PROMITENTES VENEDORES. Así mismo autorizan a los PROMITENTES VENEDORES para reportar información sobre el manejo de sus obligaciones actuales o futuras a cualquier entidad.

**DÉCIMA OCTAVA - GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.** Los gastos notariales del otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa que dé cumplimiento a este Contrato serán sufragados por partes iguales entre los PROMITENTES VENEDORES y el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). El impuesto de registro y los derechos de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán asumidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). De constituirse la hipoteca del lote de Mayor Extensión, tanto la constitución y su levantamiento los gastos notariales y de registro serán asumidos por los PROMITENTES VENEDORES.

**PARÁGRAFO.** Los gastos notariales, el impuesto de registro y los derechos de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen con ocasión del otorgamiento de hipoteca, la constitución de patrimonio de familia u otro acto, así como los gastos de legalización que se requieran, serán asumidos íntegramente por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En caso de constituirse cualquier otra garantía, los gastos correspondientes serán de cargo exclusivo del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

**DÉCIMA NOVENA. - CESIÓN:** La cesión del presente Contrato por parte del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrán llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita de los PROMITENTES VENDEDORES, y previo cumplimiento de los procedimientos de conocimiento de cliente que para estos efectos fije FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. así como los demás requisitos que se establezcan. La aceptación dada en cumplimiento de las formas antes mencionada, hará al cedente y al cesionario solidariamente responsable respecto del saldo insoluto del precio pactado.

**PARÁGRAFO:** Los PROMITENTES VENDEDORES podrán ceder el presente Contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y la previa autorización del FIDEICOMISO.

**VIGÉSIMA. - RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.** Los PROMITENTES VENDEDORES, con el alcance previsto en el presente Contrato, están debidamente autorizados para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente Contrato por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de 2009 y demás normas legales y reglamentarias aplicables. El número otorgado al Proyecto está enunciado en el Cuadro.

**VIGÉSIMA PRIMERA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR FALLECIMIENTO.** Si antes de otorgarse la escritura de compraventa, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o alguno de los PROMITENTES COMPRADORES fallecieren, el Contrato se resolverá de pleno derecho, de tal forma que los PROMITENTES VENDEDORES podrán disponer de manera inmediata del Inmueble objeto del Contrato, para lo cual se solicitará al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) supérstite(s) o a los herederos de éste(s) remitir copia del certificado de defunción, junto con la liquidación de la sucesión a LOS PROMITENTES VENDEDORES. En este evento los PROMITENTES VENDEDORES procederán a restituir las sumas recibidas a los herederos debidamente acreditados, previa adjudicación en la liquidación de la sucesión o previo cumplimiento de los requisitos que exija los PROMITENTES VENDEDORES para el efecto.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. - MÉRITO EJECUTIVO.** El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las Partes contratantes.

**VIGÉSIMA TERCERA. - NOTIFICACIONES.** Para todos los efectos, las Partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá y recibirán notificaciones en las direcciones, correos electrónicos y teléfonos que se encuentran en el Cuadro.

Será de total responsabilidad de las Partes comunicar, con una antelación de quince (15) días hábiles, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de este Contrato. Toda modificación en el lugar de recibo de las notificaciones deberá ser comunicada por las Partes por medio de correo certificado o correo electrónico de manera inmediata a la ocurrencia del hecho.

**VIGÉSIMA CUARTA. - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, los PROMITENTES VENDEDORES manifiestan bajo la gravedad del juramento que el Inmueble que venden no está afectado a vivienda familiar; el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) realizarán la manifestación bajo la gravedad del juramento en la escritura pública por medio de la cual se le dé cumplimiento al presente Contrato.

**VIGÉSIMA QUINTA. - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA.** Teniendo en cuenta que el objeto del Contrato se encuadra en los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, el(los) PROMITENTES COMPRADOR(ES) manifiestan que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9 1989 modificado por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, con la escritura pública con la cual se le dé cumplimiento al presente Contrato, constituirán patrimonio de familia sobre el Inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos, reconociendo desde ya, que las únicas personas que pueden perseguir y embargar el inmueble sobre el cual se constituya el patrimonio de familia son las

**Comentado [OJSM5]:** Agrupar Cáusula Décima Novena: por lo general por el trámite de cesión las fiduciarias cobran, vale la pena indicar que en caso de que dicha cesión tenga algún costo el mismo será asumido en su totalidad por el comprador.

**Comentado [OJSM6RS]:** Se debe consultar con todas las actrices su pertinencia.

**Comentado [DB7RS]:** Se propone incluir un correo por ceder el contrato de 6.5M.

**Comentado [OJSM6RS]:** Validar.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

entidades que financien la adquisición de este inmueble, en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quienes éstas les transfieran o cedan a cualquier título los créditos y las garantías que los amparan.

**PARÁGRAFO.** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberán manifestar en la escritura pública de compraventa, con la cual se dé cumplimiento al objeto del presente Contrato, a favor de quien se constituye el patrimonio de familia mencionado en la presente Cláusula.

**VIGÉSIMA SEXTA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por vía del presente Contrato, autoriza(amos) expresamente para que mis(nuestros) datos personales, así como los de los menores de edad respecto de quienes ejerzo(ejercemos) la representación legal, sean objeto de tratamiento, incluyendo datos sensibles, por parte del FIDEICOMISO y/o cada uno de LOS PROMITENTES VENDEDORES, por quien represente los derechos de éstos, por quien éstos contraten para el ejercicio de los mismos o por la persona a favor de quien éstos cedan sus derechos, por las entidades que hagan parte de la Organización de la que hace parte DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., y, adicionalmente, por aquellos con quienes hayan celebrado o celebren alianzas de cualquier naturaleza a partir de las cuales se estructuren u ofrezcan productos, servicios o proyectos sociales que puedan ser de mi interés, en particular, aquellos cuyo propósito sea mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto. El tratamiento de mis datos personales tendrá como finalidad el desarrollo del objeto social del autorizado para el tratamiento de los datos y de la relación contractual que se recoge en este documento o la que me(ños) vincule con éste; la estructuración e implementación de los proyectos sociales dirigidos a mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto, así como la remisión de ofertas sobre productos o servicios que considere puedan ser de mi interés. Así mismo, con fines de custodia, autorizo(amos) a los antes mencionados para transferir mis datos personales a otros países, con el fin de posibilitar la realización de las finalidades previstas en la presente autorización. Esta autorización permanecerá vigente hasta tanto sea revocada o hasta tanto se agoten las finalidades para cuales fue concedida. Esta autorización podrá ser revocada en los eventos previstos en la ley, y siempre y cuando no exista ningún tipo de relación con la Fiduciaria o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n), entiende(n) y acepta(n) de manera voluntaria e inequívoca, que el PROMITENTE TRADENTE y/o cada uno de LOS PROMITENTES VENDEDORES, en cumplimiento de su obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación del terrorismo, y siguiendo la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, por considerarlo una causal objetiva, podrá terminar de manera unilateral, sin requerimiento judicial, el presente Contrato cuando durante el proceso de vinculación el PROMITENTE TRADENTE, LOS PROMITENTES VENDEDORES, la Entidad Bancaria o cualquier participante en este proceso de adquisición, verifique que su nombre haya sido incluido en la lista OFAC (Office of Foreign Control), comúnmente llamada lista Clinton, o en cualquier otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o cuando haya sido incluido en alguna lista como la lista ONU, lista de la contraloría, lista de la procuraduría, entre otras de carácter restrictivo, en las que se publiquen los datos de las personas condenadas o vinculadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta, o relación con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y/o trata de personas, entre otras. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Sin perjuicio de lo anterior, cuando el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sean una persona jurídica, para que el PROMITENTE TRADENTE y LOS PROMITENTES VENDEDORES, puedan terminar unilateralmente el Contrato bastará con que el nombre de alguno de sus socios y/o administradores, haya sido incluido en alguna lista con las características mencionadas en esta Cláusula. De conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, se entenderá por administrador: el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detentan esas funciones. **PARÁGRAFO TERCERO.** La vinculación formal del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o, si es el caso, de cualquiera de sus socios, administradores y/o representantes legales a un proceso judicial nacional y/o internacional, relacionado con las actividades de las que trata esta Cláusula, también será causal suficiente para terminar unilateralmente el presente Contrato sin requerimiento judicial.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. DECLARACIONES.** De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

- 17.1 Que el Inmueble objeto del presente Contrato es una solución de Vivienda de Interés Social obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda;
- 17.2 Que a pesar de que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hubiere(n) tramitado correctamente el formulario para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda y hubieren presentado los anexos correspondientes, cumpliendo los requisitos establecidos por la ley y en los Decretos Reglamentarios, si no resultaren elegidos, este Contrato se entenderá resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada; en tal evento, el PROMITENTE TRADENTE previa autorización escrita del PROMITENTE VENDEDORES PROMINSA, restituirá los dineros recibidos al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); sin deducción alguna. Si a pesar de la negativa el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagan en esa misma fecha y de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, el presente Contrato se mantendrá vigente con todos sus efectos. Sin embargo, cuando los PROMITENTES VENDEDORES tuvieran conocimiento directa o indirectamente que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), han incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatarios del Subsidio Familiar de Vivienda, o si la entidad a la que hayan aplicado niegue el subsidio por encontrar falsedad, se harán efectiva la Cláusula Penal por incumplimiento a favor de aquélla, y además podrá dar por terminado unilateralmente el presente Contrato sin necesidad de declaración judicial, pudiendo inmediatamente disponer del inmueble objeto de este Contrato, restituyendo las sumas de dinero que estos hubieren entregado, previa deducción de las arras.
- 17.3 Que de conformidad con lo previsto en los artículos 8° y 30 de la Ley 3 de 1991, los artículos 40 y 42 del Decreto 2190 de 2009 y el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que modifica el Artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, y la Ley 2079 de 2021, el subsidio familiar de vivienda será restituido a la entidad otorgante.
  - Cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio, quedando inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo.
  - Cuando se compruebe que los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la entidad competente.
- 17.4 A los beneficiarios que se les compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403-A de la Ley 599 de 2000; en el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos.
- 17.5 En caso de remate deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009: *Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial dentro del plazo de cinco años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del Subsidio y la de restitución.*
- 17.6 Que el desarrollo del Proyecto de Construcción es y será única y exclusivamente responsabilidad de LOS PROMITENTES VENDEDORES, sociedades que estarán encargadas de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la Fiduciaria o del PROMITENTE TRADENTE, los diseños, estudios de factibilidad, la promoción, comercialización, licenciamiento, construcción, gerencia, garantía del Proyecto de Construcción, actividades de postventa y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 17.7 Que La Fiduciaria y el PROMITENTE TRADENTE, no son diseñadores, gestores de licencias urbanísticas, constructores, gerentes, promotores, veedores, ni participan en manera alguna en el desarrollo del Proyecto de Construcción y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad de las Unidades del Proyecto de Construcción. En esa medida, la Fiduciaria y el PROMITENTE TRADENTE no responden por la obligación de saneamiento y tradición, de entrega de las áreas comunes, zonas de cesión a la autoridad Municipal o Distrital, terminación de la construcción, especificaciones de la obra, Estabilidad de la obra, calidad, garantía o valor de los inmuebles, y en general por cualquier otra obligación relativa a la construcción, publicidad, promoción y gerencia del Proyecto de Construcción, las cuales serán responsabilidad exclusiva de LOS

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

PROMITENTES VENEDORES, quienes de igual manera serán los únicos responsables por el registro de los hechos económicos que surjan en desarrollo del Proyecto de Construcción y por la programación y el control presupuestal del mismo.

17.8 Que conocen y aceptan el contenido del Contrato de Fiducia

En señal de aceptación se firma el presente contrato en cuatro (4) originales del mismo tenor, de igual valor y contenido para cada una de las partes en [...], el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_

**PROMITENTE TRADENTE**

**PROMITENTE VENDEDOR PROMINSA**

\_\_\_\_\_  
**PROMITENTE VENDEDOR ARPRO**

\_\_\_\_\_  
**PROMITENTE VENDEDOR DECO**

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

\_\_\_\_\_  
**Nombre:**  
**C.C. No.**

\_\_\_\_\_  
**Nombre:**  
**C.C. No.**

54

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA DE HABITAT	<b>SUBSECRETARÍA</b> DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA <b>30-12-2024</b>
	<b>CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO</b> Decreto 1077 de 2015 numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1	CÓDIGO <b>PM05-FO125</b>
		VERSIÓN 9

### INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD <b>BOGOTÁ D.C.</b>	FECHA: <b>27 de febrero de 2025</b>
2. ACREEDOR HIPOTECARIO <b>BANCO CAJA SOCIAL</b>	Identificación: <b>NIT</b> Número: <b>860.007.335-4</b>
3. DEUDOR HIPOTECARIO <b>FIDEICOMISO LK 187</b>	Identificación: <b>NIT</b> Número: <b>830.054.090-6</b>

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

4. Nombre del proyecto de vivienda <b>LOTE LK 187</b>	Etapas para esta radicación, detalle: Torrens, Bloques, anteriores, etc. ó es UNICA etapa <b>UNICA</b>
Número y tipo de viviendas: <b>388 APARTAMENTOS</b>	
5. Dirección del proyecto (nomenclatura actual): <b>Carrera 8C # 187 A 59</b>	
6. Matricula(s) inmobiliaria(s) objeto de las HIPOTECAS: <b>50N 1192096</b>	

### INFORMACIÓN DEL CRÉDITO E HIPOTECA

7. Valor aprobación del Crédito: <b>\$ 4.100.000.000</b>	8. Fecha aprobación del Crédito: <b>13-ago.-2025</b>	9. Vigencia del Crédito: <b>28/08/2025</b>
10. Escritura(s) Pública(s) de constitución de hipoteca(s): OPCIONAL, solo en caso de haberse constituido la HIPOTECA		
Escritura: <b>6398</b>	Fecha: <b>13-dic.-2024</b>	Número: <b>13</b>

### CERTIFICACIÓN

**DIGITE EL BANCO O ACREEDOR HIPOTECARIO** identificado con NIT N° **860.007.335-4**, en calidad de **acreedor hipotecario**, me obligo a liberar a prorrata los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.



11. Nombre completo: **GERARDO ENRIQUE RODRIGUEZ TORRENTE**  
 Identificación: NIT N° **5.450.952** expedida en **GRAMALOTE**  
**Apoderado (Anexar Poder)**

Nota: El Enajenador debe allegar a la Secretaría Distrital de Hábitat, **las Prorratas**, una vez se constituya la hipoteca. En cumplimiento del numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

## INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

Este formulario debe ser diligenciado por la entidad que otorga el crédito.

### INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD Y FECHA DE EXPEDICIÓN: Escriba la ciudad y fecha en la cual se elabora el formulario.
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: Nombre de la entidad financiera que otorga el crédito o de la Persona Natural o Jurídica que otorga el préstamo.
3. DEUDOR HIPOTECARIO: Datos de la persona natural o jurídica a quién se le otorgó el crédito.
4. NOMBRE DEL PROYECTO: Debe coincidir con el de la licencia de construcción o el que figurará en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: Debe coincidir con la licencia de construcción
6. MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE LA HIPOTECA(S): Registre cada una de las matrículas inmobiliarias de los lotes objeto de la hipoteca.
7. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: Escribir el valor correspondiente al monto del crédito aprobado.
8. FECHA APROBACIÓN DEL CRÉDITO: Indicar la fecha de aprobación del crédito.
9. FECHA VIGENCIA DEL CRÉDITO: Indicar la fecha de vigencia de la aprobación del crédito.
10. ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): Diligenciar los datos respectivos solo en caso de haberse constituido la Hipoteca.

### II. CERTIFICACION

Lo debe diligenciar la persona jurídica o persona natural **acreedora hipotecaria**.

#### Notas:

1. La certificación debe firmarse en original por el Representante Legal de la persona jurídica debidamente autorizado para expedir las certificaciones. Si es firmado por un Apoderado, debe adjuntar poder suficiente y debidamente otorgado. **En caso de ser firmada por otro empleado de la entidad crediticia, favor indicar el cargo y adjuntar la autorización respectiva.**
2. Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
3. El **Enajenador** debe **allegar** a la Secretaría Distrital de Hábitat, **las Prorratas**, una vez se constituya la hipoteca. En cumplimiento del numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

X



# República de Colombia



1

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA 21 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

CÓDIGO No. 1100100021

**P1934**

ESCRITURA PÚBLICA No. MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO

FECHA: 10 DE JUNIO DE 2020

I. Acto:

PODER GENERAL

II.- Valor:

I.- Sin Cuantía.

III.- Otorgantes:

EL PODERDANTE:

BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT. 860.007.335-4.

EL APODERADO:

A. GERARDO ENRIQUE RODRIGUEZ TORRENTE, C.C. No. 5.450.952 DE GRAMALOTE.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los DIEZ (10) días del mes de JUNIO del año dos mil veinte (2020) ante el despacho de la Notaría Veintiuna (21ª) del Círculo de Bogotá, cuya(o) Notaria(o) Encargado es ISAIAS GUZMÁN ORTIZ, según resolución No. 4279 de fecha 29 de Mayo de 2020, se otorgó escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

COMPARECÍO: JUAN FRANCISCO SÁNCHEZ PÉREZ, quien dijo ser varón, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.655.351, expedida en Bogotá, D.C., quien actúa en condición de Vicepresidente Banca Empresarial y Constructor y por tanto representante legal del BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT 860.007.335-4, establecimiento de crédito legalmente constituido bajo la forma de sociedad comercial del tipo de las anónimas, con personería jurídica reconocida mediante Resolución No. 7 del 14 de febrero de 1931 proferida por el Ministerio de Gobierno, con autorización de funcionamiento otorgada a través de la Resolución 242 del 11 de mayo de 1932 expedida por a Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



COMPROBANTE

NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.  
Isaías Guzmán Ortiz  
NOTARIO ENCARGADO

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Financiera, prorrogada mediante Resolución 2348 del 29 de junio de 1990, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., entidad que mediante proceso de fusión adscribió al BANCO COLMENA S.A. todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa para su protocolización, y manifestó: \_\_\_\_\_

**PRIMERO:** Que obrando en el carácter antes expresado confiere **PODER GENERAL**, amplio y suficiente a **GERARDO ENRIQUE RODRÍGUEZ TORRENTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **5.450.952** expedida en **Gramalote**, en su calidad de **Gerente Banca Constructor**, para que en nombre y representación del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** ejecute los actos que más adelante se relacionan: \_\_\_\_\_

1. Suscribir en nombre del BANCO CAJA SOCIAL S.A., los contratos de mandato sebra. \_\_\_\_\_

2. Suscribir en nombre del BANCO CAJA SOCIAL S.A., los contratos de Cash Management. \_\_\_\_\_

3. Suscribir en nombre del BANCO CAJA SOCIAL S.A., los contratos de libranza.

4. Suscribir en nombre del BANCO CAJA SOCIAL S.A., los contratos fiduciarios y sus otrosíes, previa validación del abogado externo. \_\_\_\_\_

5. Suscribir en nombre del BANCO CAJA SOCIAL S.A., las cartas de autorización para reclamar cheques generados por desembolsos de cartas de compromiso.

6. Suscribir en nombre del BANCO CAJA SOCIAL S.A., las certificaciones de acreedor hipotecario frente a la Secretaría de Hábitat, para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda (Permiso de Ventas). \_\_\_\_\_

7. Atender en nombre del BANCO CAJA SOCIAL S.A., los requerimientos de Entes Externos como la Superintendencia Financiera, la DIAN y El Banco de La República. \_\_\_\_\_

8. Suscribir en nombre del BANCO CAJA SOCIAL S.A., las certificaciones en donde interviene el Representante Legal, como es el caso de Certificaciones Tributarias entre otras. \_\_\_\_\_

**SEGUNDO:** Que el presente poder tendrá vigencia desde el momento de su otorgamiento hasta que sea revocado. \_\_\_\_\_



# República de Colombia

3



A0064983948

Ca301014781

**TERCERO:** Que el presente poder expirará además de las causas legales, por la terminación del contrato de trabajo existente entre el **MANDANTE Y EL(LA) MANDATARIO (A)** \_\_\_\_\_

**HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA** \_\_\_\_\_

**NOTA:** LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) AUTORIZA EL PRESENTE INSTRUMENTO ANTE LA INSISTENCIA DE LA INTERESADA, ART. 6º DECRETO 960 DE 1970. \_\_\_\_\_

**ACEPTACIÓN NOTIFICACIÓN(ES) ELECTRÓNICA(S):** El(los) otorgante(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que se entiende aceptado con la firma de la presente escritura pública, que **(SI  o NO )** da(n) su consentimiento para ser notificado(s) por medio electrónico de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). \_\_\_\_\_

**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, transmisión 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, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos con un escrito dirigido a NOTARIA 21 DE BOGOTÁ a la dirección de correo electrónico [notaria@notaria21bogota.com](mailto:notaria@notaria21bogota.com) indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar; o mediante correo postal remitido a Calle 70 A No. 8-27 en la ciudad de Bogotá." \_\_\_\_\_

**EL(OS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR QUE:** \_\_\_\_\_

1.- Ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estado civil, el número de su documento de identificación y aprueba este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. \_\_\_\_\_

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.



A0064983948

Ca301014781



BOGOTÁ D.C.

NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.

Isaias Guzmán Ortiz

NOTARIO ENCARGADO

03-03-20

Ca301014781

2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asume la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. \_\_\_\_\_

3.- Conoce la ley y sabe 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 AUTORIZACIÓN:** LEÍDO que fue el presente instrumento en forma legal por el compareciente y enterado de su contenido, le dio su asentimiento y en prueba de ello lo firma junto con la(el) suscrita(o) Notaria(o) quien en esta forma lo autoriza. \_\_\_\_\_

Este instrumento se elaboró en las hojas de papel notarial números: \_\_\_\_\_

Aa064983947 - Aa064983948 - Aa064983949 \_\_\_\_\_

**Decreto 1681 de 1.996 - (Modificado por el Decreto 0188 de 2013) - Resolución 1299 de fecha 11 de Febrero de 2020** \_\_\_\_\_

Derechos Notariales:	\$ 61.700.00	M/cte.
Retención en la Fuente:	\$ 0.00	M/cte.
Iva	\$ 24.548.00	M/cte.
Recaudo Superintendencia de Notariado y Registro	\$ 6.600.00	M/cte.
Recaudo Fondo Cuenta Especial del Notariado	\$ 6.600.00	M/cte.

**JUAN FRANCISCO SÁNCHEZ PEREZ**

C. C. No. 79.655.351 de Bogotá, D.C.

Dirección:

Ciudad: Bogotá

E-mail:

Quien obra en condición de Representante Legal en calidad de

Vicepresidente Banca Empresarial y Constructor BANCO CAJA

SOCIAL S.A. - NIT. 860.007.335-4.

FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO DE LA NOTARIA ART. 12 OCTO. 2148/83



C&S61018773

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

P 1934

Certificado Generado con el Pin No: 8010167222076474

Generado el 07 de enero de 2020 a las 11:52:40

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 10 del artículo 11.2.1.4.59 del Decreto 1848 del 15 de noviembre del 2016, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 176 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: BANCO CAJA SOCIAL S.A. Y PODRA USAR EL NOMBRE BANCO CAJA SOCIAL

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Ley No 68 del 26 de diciembre de 1924 , bajo la denominación CIRCULO DE OBREROS, establecimiento de crédito bancario, sin ánimo de lucro.

Ley No 66 del 26 de diciembre de 1924 , bajo la denominación CIRCULO DE OBREROS, establecimiento de crédito bancario, sin ánimo de lucro.

Escritura Pública No 2320 del 03 de noviembre de 1930 de la Notaría 1 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de CAJA DE AHORROS DEL CIRCULO DE OBREROS.

Ley No 57 del 05 de mayo de 1931. Que de conformidad con el artículo 19 de la Ley 57 de 1931, la Caja Social de Ahorros está sometida a la vigilancia e inspección de la Superintendencia Bancaria.

Escritura Pública No 10047 del 16 de diciembre de 1973 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de CAJA SOCIAL DE AHORROS.

Resolución S.B. No 2348 del 29 de junio de 1990. La Superintendencia Bancaria renueva la autorización para efectuar negocios propios de las Cajas de Ahorros a la Caja Social de Ahorros, hasta el 30 de junio de 2010.

Resolución S.B. No 5107 del 27 de diciembre de 1991. La superintendencia Bancaria aprueba la conversión de la Caja Social de Ahorros en Banco, cuya razón social será Caja Social.

Escritura Pública No 3080 del 20 de diciembre de 1991 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de CAJA SOCIAL.

Resolución S.B. No 1988 del 28 de mayo de 1992. La Superintendencia Bancaria autoriza a la entidad denominada Caja Social para desarrollar las actividades comprendidas dentro de su objeto social en todo el territorio de la República. La autorización a que se refiere el presente artículo comprende la autorización para realizar las operaciones propias de la sección de ahorros.

Escritura Pública No 1831 del 24 de abril de 1995 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de BANCO CAJA SOCIAL.

Escritura Pública No 2308 del 27 de agosto de 1999 de la Notaría 36 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó la adquisición del cien por cien (100%) de las acciones suscritas por COLMENA S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, quien podrá obrar bajo las denominaciones "COLMENA LEASING" o "COLMENA COMPANIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL ESPECIALIZADA EN LEASING" por parte del BANCO CAJA SOCIAL, en consecuencia, la primera se disuelve sin sucesores.

Escritura Pública No 0091 del 20 de enero de 2000 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó su conversión a banco bajo la denominación BANCO CAJA SOCIAL S.A., pero podrá utilizar simplemente el nombre CAJA SOCIAL. En adelante es una sociedad anónima de carácter privado, reforma autorizada por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución 1876 del 23 de diciembre de 1999.

Resolución S.B. No 0933 del 24 de junio de 2005. La Superintendencia Bancaria no objeta la fusión del Banco Colmena S.A. con el Banco Caja Social S.A., siendo la absorbente esta última.

Escritura Pública No 03189 del 27 de junio de 2005 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA).

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Consultador: (571) 5 94 02 60 - 5 94 02 01  
www.superfinanciera.gov.co



El presente documento es válido en todos los territorios de Colombia

República de Colombia



Para consultar por este certificado consulte primero el certificado y documentos del archivo adjunto



NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.  
Isaias Guzmán Ortiz  
NOTARIO ENCARGADO

Colombia 12-03-20

Certificado Generado con el Pin No: 8010167222076474

Generado el 07 de enero de 2020 a las 11:52:40

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

Protocoliza el acuerdo de fusión por absorción del Banco Coimena (entidad absorbida) por parte del Banco Caja Social (entidad absorbente) quedando la primera disuelta sin liquidarse. Cambió su razón social por la de BCSC S.A. y podrá utilizar los nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC Y BANCO CAJA SOCIAL. PARÁGRAFO Primero: Para el desarrollo de su objeto social, la sociedad ha establecido un modelo de actuación con el que busca desarrollar su actividad, a través de redes y productos identificados con dos marcas igualmente diferenciadas y claramente posicionadas en el mercado financiero colombiano, como son, por una parte la marca Banco Caja Social y afines, y, por otra, la marca Coimena y sus derivadas, e igualmente

Escritura Pública No 01827 del 22 de agosto de 2011 de la Notaría 45 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). El Banco se denomina para todos los efectos legales BCSC S.A. y podrá utilizar los siguientes nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC Y BANCO CAJA SOCIAL. PARÁGRAFO: Las marcas que utilice la sociedad en virtud de la licencia concedida por la Fundación Social, podrán seguir siendo utilizadas siempre que la entidad haga parte del grupo empresarial que lidera la Fundación Social. En consecuencia, si por algún motivo la entidad dejare de ser parte del mencionado grupo empresarial, la Fundación Social podrá libremente determinar si la faculta o no para continuar utilizando dichas expresiones.

Escritura Pública No 456 del 15 de abril de 2014 de la Notaría 45 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social de: BCSC S.A. y podrá utilizar los siguientes nombres y siglas: Banco Caja Social BCSC y Banco Caja Social, por el de BANCO CAJA SOCIAL S.A. y podrá usar los siguientes nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC Y BCSC S.A.

Escritura Pública No 3833 del 13 de septiembre de 2017 de la Notaría 21 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA) cambia su razón social de BANCO CAJA SOCIAL S.A. y podrá usar los siguientes nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC Y BCSC S.A. por BANCO CAJA SOCIAL S.A. y podrá usar el nombre BANCO CAJA SOCIAL.

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 1968 del 28 de mayo de 1992

**REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENCIA DEL BANCO.** Designación y Funciones: El Banco tendrá un Presidente designado por la Junta Directiva, quien ejercerá las siguientes funciones y atribuciones: a) Llevar la representación legal de la entidad. b) Ejecutar los acuerdos y decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. c) Constituir para casos especiales apoderados judiciales y extrajudiciales. d) Celebrar y orientar, dentro de los límites propios de su competencia, los actos, operaciones y contratos conducentes al desarrollo del objeto del Banco. e) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos del Banco. f) Presentar conjuntamente con la Junta Directiva a la Asamblea General de Accionistas los documentos señalados en la letra c) del artículo 33 de los presentes estatutos. g) Adoptar las medidas necesarias para la adecuada conservación de los bienes sociales. h) Impartir las órdenes e instrucciones requeridas para la buena marcha del Banco. i) Presentar a la Junta Directiva los estados financieros mensuales y suministrar a ésta todos los datos que le solicite en relación con la empresa y sus actividades. j) Desarrollar su gestión bajo los parámetros determinados por la naturaleza y actividad de la sociedad, de conformidad con lo previsto por la ley y por estos estatutos. **REPRESENTACIÓN LEGAL.** El Presidente será el representante legal del Banco. Así mismo, ejercerán la representación del Banco, para todos los efectos legales, las personas que designe la Junta Directiva con las atribuciones, facultades y limitaciones que ordene en su propia sociedad determinante. En caso de faltas absolutas o temporales del Presidente, el mismo será reemplazado por quien designe la Junta Directiva entre quienes ejerzan representación legal del Banco, y se encargarán conjuntamente posesionados ante la Superintendencia Financiera. **PARAGRAFO:** Los Gerentes Regionales y los Gerentes de Sucursal, tendrán, así mismo, la representación legal de la entidad en las áreas y zonas donde actúan. (Escritura Pública 0456 del 15 de abril de 2014, Notaria 45 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Diego Fernando Prieto Rivera	CC - 79297676	Presidente

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Commutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01  
[www.supersfinanciera.gov.co](http://www.supersfinanciera.gov.co)





C4301610374

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

1934

Certificado Generado con el Pin No: 8010167222076474

Generado el 07 de enero de 2020 a las 11:52:40

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 02/06/2012		
Jorge Humberto Trujillo Serrano	CC - 13838724	Gerente Regional de Sucumbios
Fecha de inicio del cargo: 30/03/2006		
Teresa Gómez Torres	CC - 51843743	Vicepresidente de Riesgo
Fecha de inicio del cargo: 31/01/2019		
Barbara Rodriguez Hernandez	CC - 51646551	Gerente Regional Bogotá
Fecha de inicio del cargo: 27/04/2008		
Juan Camilo Vargas Garcia	CC - 71799723	Representante legal en calidad de Gerente Regional Norte
Fecha de inicio del cargo: 24/07/2014		
Yenny Stella Sarmiento Ávila	CC - 52022764	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales
Fecha de inicio del cargo: 10/11/2009		
Jairo Alberto Leon Ardila	CC - 91107866	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales
Fecha de inicio del cargo: 17/04/2012		
Neil Clavijo Gómez	CC - 79514215	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales
Fecha de inicio del cargo: 11/08/2015		
Roberth Mauricio Sanabria González	CC - 74988516	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales
Fecha de inicio del cargo: 26/04/2018		
Claudia Maria Romano Gómez	CC - 51727156	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales
Fecha de inicio del cargo: 19/11/2018		
Angélica María Herrera Franco	CC - 52082594	Representante Legal en Calidad de Gerente Regional Bogotá Norte
Fecha de inicio del cargo: 12/10/2017		
Ricardo Garcia Ros	CC - 19256985	Representante Legal para efectos de suscribir exclusivamente documentos que requieran firma digital
Fecha de inicio del cargo: 01/02/2007		
Diana Elizabeth Salinas Cardenas	CC - 52252453	Representante Legal para efectos de suscribir exclusivamente documentos que requieran firma digital
Fecha de inicio del cargo: 14/01/2018		
Felipe Andrés Tafur Negret	CC - 80469517	Representante Legal Exclusivamente para Suscribir Documentos que Requiere Firma Digital
Fecha de inicio del cargo: 11/03/2010		
Juan Francisco Sánchez Pérez	CC - 79655351	Vicepresidente Banco Empresarial y Comercio
Fecha de inicio del cargo: 30/05/2019		
Myriam Cristina Apélas Garcia	CC - 39759485	Representante Legal en Calidad de Secretario General
Fecha de inicio del cargo: 12/04/2012		
Orfa Esperanza Pérez Mora	CC - 51684565	Representante Legal Vicepresidente de Negocio Masivo
Fecha de inicio del cargo: 22/12/2012		

República de Colombia



Para verificar que sus registros de cargo de suscritos y suscritos se encuentren en el archivo actualizado

CERTIFICADO VÁLIDO ENTIDAD POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Commutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01  
[www.supfinanciera.gov.co](http://www.supfinanciera.gov.co)



El presente documento es de uso interno



NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.  
Isabel Guzmán Ortiz  
NOTARIO ENCARGADO

67-93-20

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8010167222076474

Generado el 07 de enero de 2020 a las 11:52:40

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Sergio Antonio Casiblanco Segura Fecha de inicio del cargo: 27/12/2012	CC - 80417399	Representante Legal en Calidad de Vicepresidente Financiero
Azael Roberto Romero Velásquez Fecha de inicio del cargo: 20/08/2015	CC - 80411558	Representante Legal en Calidad de Gerente de Operaciones
Victor Alejandro Medellín Rivera Fecha de inicio del cargo: 25/01/2018	CC - 79944879	Representante Legal para efectos de suscribir documentos que requieran firma digital
Martha Becerra Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 01/08/2019	CC - 51719214	Representante Legal para firma digital
Octavio Herrera Tirado Fecha de inicio del cargo: 25/09/2014	CC - 16706205	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales en Calidad de Gerente Zona Eje Cafetero

MARÍA CATALINA E. C. CRUZ GARCÍA  
SECRETARIO GENERAL AD-HOC

\*De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales.

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA





Adriana Cuellar Arango

NOTARIA 21 - BOGOTA



C+381518776

ES FIEL Y **SEGUNDA** COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO **1934**  
DE FECHA **10 DE JUNIO DEL 2020** TOMADA DEL ORIGINAL (DEC. 960/70)  
ART. 80 MODIFICADO ART. 42 DEC. 2163/70 -ART. 41 DEC. 2148/83) Y SE  
EXPIDE CON DESTINO:



INTERESADO

EN 06 HOJAS DE FOTOCOPIA

12 DE JUNIO DE 2020

República de Colombia

Para notaría por sus notarios y copias de escritura pública, certificaciones, testimonios lit verbales notulada.

*Isaias Guzman Ortiz*



**ISAIAS GUZMAN ORTIZ**  
NOTARIO VEINTIUNO (21) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
ENCARGADO  
RESOLUCION 4279 DEL 29 DE MAYO DE 2020

*Adriana Cuellar*  
Asistente Q. Bogota



C+381518776

62-63-20

69

Bogotá D.C., 26 de marzo de 2025

Señores  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Ciudad**Asunto: Fideicomiso LK 187 - Coadyuvancia a la solicitud de permiso de ventas y enajenación de unidades inmobiliarias residenciales.**

Respetados señores:

FIDEICOMISO LK 187 identificado con NIT 830.054.090-6, constituido mediante documento privado del 18 de septiembre de 2023, cuyo vocero y administrador es FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A., sociedad de servicios financieros con domicilio en Bogotá D.C., representada legalmente y en este acto por la doctora **LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**, mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C. identificada con cédula de ciudadanía No. 52.082.783 expedida en Bogotá D.C. todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio del presente documento informa que el FIDEICOMISO LK 187, como propietario del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50N-1192096, en el cual se desarrolla el Proyecto Inmobiliario denominado "LK 187", coadyuva el trámite de radicación de documentos para obtener permiso de ventas y enajenación correspondiente al Proyecto Inmobiliario, ubicado en el predio ubicado en la KR 8C No. 187A 59 (Dirección Catastral) de la ciudad de Bogotá D.C. el cual será adelantado por la sociedad **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT. 830.501.720-6, en su calidad de Fideicomitente Gerente del mencionado Fideicomiso.

De conformidad con el contrato de fiducia mencionado, que regula en integridad las actividades y responsabilidades de las partes del contrato fiduciario, corresponde a los Fideicomitentes del patrimonio autónomo, asumir la obligación de responder ante los promitentes compradores, ante terceros y ante la Fiduciaria, por la construcción y la terminación del Proyecto Inmobiliario LK 187, así como por el desarrollo, la construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la veracidad de las cifras, por la entrega del inmueble, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias de su actividad como promotor y/o constructor del Proyecto.

No obstante lo anterior, nos permitimos aclarar que este trámite se coadyuva única y exclusivamente en la calidad de voceros y administradores del Fideicomiso LK 187, en su condición de propietario formal del predio y en cumplimiento de los requerimientos exigidos por la Secretaría Distrital del Hábitat, razón por la cual solicitamos que en virtud del contrato fiduciario ya indicado, Fiduciaria Caja Social S.A., en posición propia ni como vocera y administradora del mismo, por ninguna razón debe figurar como propietaria o responsable por la instalación, manejo, pago y en general por las responsabilidades y actividades que se generen de la autorización aquí otorgada. Estas responsabilidades le corresponden única y exclusivamente a la sociedad **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en su calidad de Fideicomitente Gerente y **ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A.** en su calidad de Fideicomitente Constructor y Desarrollador y **PROMOTORA INMOBILIARIA PROMINSA S.A.S.** en su calidad de Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario.

Cordialmente,

  
**LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**  
Representante Legal**FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO LK 187

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE COLMENA FIDUCIARIA S.A., FUNDACIÓN EMPRENDER REGIÓN, DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A. Y PROMOTORA INMOBILIARIA PROMINSA S.A.S.**

**FIDEICOMISO LK 187**

**CLÁUSULAS LIMITATIVAS**

- a. *La Fiduciaria se reserva la facultad de abstenerse de suscribir el Contrato de Vinculación con los Promitentes Compradores, en cumplimiento de sus políticas SARLAFT.*
- b. *El (los) Adquirente(s) debe(n) abstenerse de ceder su posición contractual o los derechos derivados del Contrato de Vinculación, sin contar con la autorización previa, expresa y escrita de la Fiduciaria, el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, y el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario de acuerdo con lo previsto en la Sección 5.2 del Contrato de Vinculación.*
- c. *Los Fideicomitentes podrán transferir en todo o parte a terceros los derechos que surgen con ocasión de la celebración de este Contrato y a favor de los Fideicomitentes, previa aceptación por escrito de la Fiduciaria, los demás Fideicomitentes y del Banco Acreedor, de este último mientras subsistan saldos insolutos del Crédito Constructor otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto.*
- d. *Por medio de la suscripción del Contrato de Vinculación, el (los) Adquirente(s) autoriza(n) a la Fiduciaria para descontar de la suma depositada por el (los) Adquirente(s) el valor señalado en el Contrato de Promesa de Compraventa, si se hubiere pactado a título de pena conforme con la Sección 5.4 del Contrato de Vinculación y en los eventos descritos en la Sección 5.3 del Contrato de Vinculación.*
- e. *Las sumas de dinero acordadas por el (los) Adquirente(s) con el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario y el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario e Inmobiliario por concepto del pago del precio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) no pueden ser entregadas a persona diferente a la Fiduciaria.*
- f. *Las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado.*
- g. *El Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario es el "Constructor" y "Enajenador" del Proyecto Inmobiliario en los términos de la normatividad vigente y por tanto todas las obligaciones derivadas de tales calidades son de exclusivo cumplimiento del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario.*
- h. *La Fiduciaria está facultada para descontar prioritariamente la comisión fiduciaria de los recursos administrados.*

Los suscritos:

- (i) **FIDUCIARIA COLMENA S.A. o COLMENA FIDUCIARIA**, sociedad con domicilio en Bogotá D.C., identificada con NIT. 860.501.448-6, debidamente constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Circulo de Bogotá D.C., representada legalmente en este acto por **LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.082.783, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se anexa para que forme parte integral del presente documento (Anexo No. 1), sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará "**LA FIDUCIARIA**".
- (ii) **FUNDACIÓN EMPRENDER REGIÓN**, entidad sin ánimo de lucro, identificada con el NIT. 860.502.036-1, con domicilio principal en Bogotá, que obtuvo personería jurídica mediante Resolución No. 0001665 el 31

de enero de 1997 otorgada por la Alcaldía Mayor de Bogotá, inscrita en la cámara de comercio de Bogotá el 27 de febrero de 1997 bajo el número 0002482 en el libro I de las Entidades Sin Animo de Lucro, representada legalmente por **ALBERTO RIAÑO PATIÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.954.307 expedida en Bogotá D.C., todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por el Consejo Directivo, según consta en el Acta No. 264 del catorce (14) de septiembre de 2023 el cual se anexa para que forme parte integral del presente documento (Anexo No. 2) quien en adelante y para todos los efectos del presente Contrato se denominará "**Fideicomitente Inmobiliario**".

- (iii) **ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A. – ARPRO**, sociedad con domicilio en Bogotá, identificada con NIT. 860.067.697-1, debidamente constituida a través de la Escritura Pública número cinco mil quinientos cuatro (5.504) del dieciocho (18) de septiembre de mil novecientos setenta y ocho (1978) otorgada en la Notaría Cuarta (4) del Circulo de Bogotá, representada legalmente y en este acto por **CLAUDIA HELENA SAMPER PRADO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. **51.814.640**, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 345 del ocho (08) de agosto de 2023, documentos que se anexan para que forme parte integral del presente documento (Anexo No. 2), sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente Contrato se denominará el "**Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario**".
- (iv) **PROMOTORA INMOBILIARIA PROMINSA S.A.S. – PROMINSA**, sociedad con domicilio en Bogotá, identificada con NIT. 830.087.989-3, debidamente constituida a través de la Escritura Pública número novecientos veintidós (922) del dieciséis (16) de mayo de dos mil uno (2001) otorgada en la Notaría Cuarenta y uno (41) del Circulo de Bogotá, representada legalmente y en este acto por **DIEGO LOBO-GUERRERO DEL VALLE** mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No. **80.408.680**, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por Asamblea de Accionistas en su reunión extraordinaria, según consta en el Acta No. 50 del catorce (14) de agosto del dos mil veintitrés (2023), documentos que se anexan para que formen parte integral del presente documento (Anexo No. 2), sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente Contrato se denominará el "**Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario**".
- (v) **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad con domicilio en Bogotá D.C., identificada con NIT. 830.501.720-6, constituida mediante escritura pública número Cuatro Mil Novecientos Veinticinco (4925) del veintisiete (27) de septiembre de dos mil cuatro (2004) otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) del Circulo de Bogotá, representada legalmente en este acto por **ANDRÉS LONDOÑO BORDA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **79.153.632**, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 57 del catorce de (14) julio de 2023, documentos que se anexan para que formen parte integral del presente documento (Anexo No. 2), sociedad que en adelante se denominará el "**Fideicomitente Gerente e Inmobiliario**" o el "**Fideicomitente Gerente**".

Para los efectos del presente contrato el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, y el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario se podrán denominar conjuntamente como los "**Fideicomitentes Desarrolladores**".

En adelante y para los efectos del presente contrato el Fideicomitente Inmobiliario, el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario y el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario se denominar conjuntamente como el/los **"Fideicomitente(s)"**. Así mismo, los Fideicomitentes junto con la Fiduciaria podrán denominarse individualmente como una **"Parte"** y en conjunto como las **"Partes"**.

Las Partes mediante el presente documento hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos, un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA Y PAGOS DENOMINADO FIDEICOMISO LK 187** (en adelante el **"Contrato"**), el cual se registrá por las cláusulas aquí establecidas y, en lo no previsto en ellas, por las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes consideraciones:

### CONSIDERACIONES

1. Que la Fiduciaria está debidamente autorizada para celebrar contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciaros, según la autorización contenida en la Resolución No. 2376 expedida por la Superintendencia Financiera el 12 de mayo de 1981.
2. Que el Fideicomitente Inmobiliario es una entidad sin ánimo de lucro, tiene por objeto la promoción integral de la calidad de vida de comunidades de escasos recursos y de sus capacidades para convertirse en agentes de su propio desarrollo. En este marco, y como entidad sin ánimo de lucro que hace parte de la red de fundaciones liderada por la Fundación Grupo Social, acorde con su objeto y su misión, entiende que la promoción de proyectos inmobiliarios tiene un impacto social relevante, especialmente, por su potencial de inclusión, la generación de empleo e ingresos y el mejoramiento de la calidad de vida de poblaciones y comunidades. El Fideicomitente Inmobiliario participa en este Fideicomiso en desarrollo de su actividad meritoria, orientada al beneficio de los segmentos populares.
3. Que el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario es una persona jurídica cuyo objeto social principal consiste en el diseño, promoción, gerencia, construcción de edificaciones para entidades públicas o privadas en general, urbanización, compraventa y administración de bienes raíces. Mediante la suscripción del presente documento el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario manifiesta que cuenta con amplia experiencia en la construcción de proyectos de vivienda de interés social y que cuenta con la capacidad jurídica, técnica, administrativa y necesaria para actuar en esta calidad y asumir las obligaciones que de ella se derivan.
4. Que el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario es una persona jurídica cuyo objeto social principal consiste en el desarrollo gerencia, administración y la promoción comercial de proyectos inmobiliarios y de construcción de vivienda de interés social, vivienda en general, comercial, industrial y, en general de todo tipo de construcciones. Mediante la suscripción del presente documento el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario manifiesta que cuenta con amplia experiencia en la promoción de proyectos de vivienda de interés social y que cuenta con la capacidad jurídica, técnica, administrativa y necesaria para actuar en esta calidad y asumir las obligaciones que de ella se derivan.
5. Que el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario es una persona jurídica dedicada al estudio, estructuración, planeación, y gerencia de obras civiles y construcciones privadas. Mediante la suscripción del presente documento el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario manifiesta que cuenta con amplia experiencia en el desarrollo de su objeto social y que cuenta con la capacidad jurídica, técnica, administrativa y necesaria para actuar en esta calidad y asumir las obligaciones que de ella se derivan.

6. Que los Fideicomitentes están interesados en desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS) denominado "LK 187" a través del FIDEICOMISO LK 187, en la Carrera 8C No. 187A – 59 en la ciudad de Bogotá, en el lote identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1192096 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte. (en adelante el "Inmueble"). Proyecto que constará de una torre con una estimación de 17 pisos con 388 unidades de vivienda de interés social VIS y locales comerciales que entre todos suman un área de 339,87 m<sup>2</sup> y un área privada de 599,05 m<sup>2</sup>, siendo todas áreas aproximadas.
7. Que el veintiocho (28) de agosto de 2023, entre el CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR, el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y la Fundación Grupo Social, se suscribió un Contrato de Promesa de Compraventa, mediante el cual se instrumentalizó la negociación consistente en que el CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR transferirá a título de compraventa real al FIDEICOMISO LK 187, el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1192096 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, el cual será pagado por el Fideicomiso a FUNDACIÓN JEYMAR conforme a lo establecido en el presente Contrato.
8. Que mediante documento privado de fecha quince (15) de septiembre de 2023, la Fundación Grupo Social cedió a favor del Fideicomitente Inmobiliario el 100% de su posición contractual dentro de la promesa de compraventa señalada en el numeral anterior.
9. Que el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario cumple con los niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del Proyecto Inmobiliario.
10. Que es finalidad exclusiva del FIDEICOMISO LK 187 adelantar un Proyecto de vivienda de interés social enmarcado en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, y acogerse así al tratamiento de la utilidad en la enajenación de los predios como renta exenta en los términos del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario. En cualquier caso, el amparo en la norma para el tratamiento de la utilidad como renta exenta es decisión única y exclusiva de los Fideicomitentes como Beneficiarios del Fideicomiso.
11. Que el Proyecto Inmobiliario que se realizará mediante el presente Fideicomiso se ejecutará bajo la exclusiva responsabilidad y dirección de los Fideicomitentes Desarrolladores y tendrán plena autonomía administrativa, financiera, técnica y jurídica, la coordinación general de la obra, así como las obligaciones exclusivas de saneamiento de las Unidades Inmobiliarias que se construyan con el lleno de los requisitos de ley y, en general, tendrá a su cargo todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.
12. Que, el Fideicomitente Inmobiliario no asume ni asumirá de ninguna forma las obligaciones propias de los Fideicomitentes Desarrolladores. En consecuencia, no asume ningún tipo de responsabilidad como constructor, comercializador, enajenador de vivienda, gerente, ni tampoco por temas estructurales de la obra, acabados y obligaciones de postventa con los Adquirentes, ni por ninguno otro que tenga relación con el desarrollo del proyecto inmobiliario.
13. Que, para efectos de la promoción y comercialización del Proyecto, los Fideicomitentes Desarrolladores celebrarán con Colmena Fiduciaria un Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión de Preventas, el cual tendrá como objeto "la recepción y administración de los recursos que los Futuros



Compradores aporten en los encargos de inversión de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva en los términos establecidos en este contrato y la posterior entrega al Beneficiario Condicionado de los recursos de los Futuros Compradores a través del procedimiento de giros previsto en el presente contrato y con destino al desarrollo del proyecto inmobiliario, una vez cumplidas las condiciones de giro estipuladas en el presente Contrato o la devolución de los recursos a los Futuros Compradores si no se cumplen dichas condiciones de giro”.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones que servirán como base para interpretar el negocio jurídico que por este acto se constituye, las Partes han acordado celebrar el presente Contrato, que se regirá por las cláusulas aquí contenidas y en lo no previsto en ellas por la normatividad vigente aplicable a la materia:

## CLÁUSULAS

### SECCIÓN I DEFINICIONES, CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN Y DECLARACIONES

**Sección 1.1. Definiciones.** Para efectos de este Contrato los términos que aparezcan iniciados con mayúsculas tendrán los siguientes significados, los que se aplicarán tanto al singular como al plural de los mismos:

- 1.1.1 Adquirente(s):** Serán los Promitentes Compradores que suscriban el Contrato de Vinculación mediante el cual se adhieren a las disposiciones contenidas en el presente Contrato, y adquieren la calidad de beneficiarios de la instrucción que imparten los Fideicomitentes Desarrolladores a la Fiduciaria para que como vocera del Fideicomiso recaude los recursos correspondientes al pago del precio, les entregue la información de que trata el Contrato de Vinculación y suscriba como vocera del Fideicomiso las escrituras públicas de transferencia de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) una vez concluida la construcción y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa, y los demás derechos que se encuentren a su favor en el contrato de fiducia mercantil.
- 1.1.2 Banco Financiado, Banco Acreedor o el Banco:** Será una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia quien otorgará al Fideicomiso una o varias operaciones de crédito para la ejecución del Proyecto, esto si fuere necesario e instruido por el Comité de Fiduciario.
- 1.1.3 Beneficiarios:** Lo serán para todos los efectos del presente Contrato los Fideicomitentes conforme a su participación de derechos fiduciarios del Fideicomiso. Para todos los efectos tributarios y fiscales se tendrán como beneficiarios a los Fideicomitentes a prorrata de su participación en los derechos fiduciarios del Fideicomiso.
- 1.1.4 Beneficiario del Pago del Inmueble:** Será el CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR, identificado con NIT. 860.404.701-1. El Beneficiario del Pago del Inmueble, no contraerá obligación alguna relacionada con el desarrollo del Proyecto, no tendrá derecho sobre los excedentes, ni sobre el resultado del desarrollo de este, y tampoco adquirirá ningún tipo de derecho y/o obligación en el Fideicomiso en tanto no será parte en el Contrato de Fiducia en ninguna calidad, su participación sólo se limita a recibir los pagos establecidos en la Sección 5.2 del Contrato.
- 1.1.5 Bienes Fideicomitados:** Son los bienes que conforman el presente Fideicomiso.

- 1.1.6 Comité Fiduciario:** Será el máximo órgano del Fideicomiso cuya integración y funciones se reglamentan en la Sección 8.1 del presente Contrato.
- 1.1.7 Comité de Gerencia:** Será el órgano de dirección del Proyecto cuya integración y funciones se reglamentan en la Sección 8.2 del presente Contrato.
- 1.1.8 Contratos de Promesa de Compraventa o Promesa:** Es el acuerdo de libre discusión y negociación celebrado entre el (los) interesado(s) en adquirir la Unidades Inmobiliarias, los Fideicomitentes Desarrolladores y el Fideicomiso, de acuerdo con la instrucción que imparten los Fideicomitentes Desarrolladores a la Fiduciaria en el presente Contrato; en virtud del cual, se acuerda la compraventa de una o varias Unidades Inmobiliarias del Proyecto con el lleno de los requisitos legales.
- 1.1.9 Constructor Responsable:** Es la sociedad ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A. quien ostenta la calidad de Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, que se dedica a la actividad de la Construcción, el cual tendrá a su cargo el cumplimiento de las obligaciones legales a que haya lugar, así como mínimo las obligaciones establecidas en el presente Contrato.
- 1.1.10 Contrato de Vinculación:** Es el documento suscrito por cada uno de los Promitentes Compradores, los Fideicomitentes Desarrolladores y la Fiduciaria, en virtud del cual los Promitentes Compradores adquieren la calidad de beneficiarios de la instrucción que impartan los Fideicomitentes Desarrolladores, a la Fiduciaria para que como vocera del Fideicomiso recaude los recursos correspondientes al pago del precio, les entregue la información de que trata el presente documento, y suscriba como vocera del Fideicomiso las escrituras públicas de transferencia de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) una vez concluida la construcción, y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.
- 1.1.11 Crédito:** Son todas las sumas de dinero que sean desembolsadas por el Banco o Banco Acreedor a favor del Fideicomiso para financiar el desarrollo del Proyecto (lo cual puede incluir el crédito para la adquisición del lote), respaldadas con garantía hipotecaria sobre el Inmueble que conforma el Fideicomiso.
- 1.1.12 Crédito de Insumos de construcción:** Serán las sumas de dinero adeudadas por el Fideicomiso, que se pagarán según las condiciones que se pacten entre el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario y los proveedores de obra, con el fin de abastecer al Proyecto de los insumos necesarios para su desarrollo, con cargo al Proyecto". En evento de pactarse una tasa de interés y la constitución de garantías, estas condiciones serán previamente autorizadas por el Comité de Gerencia.
- 1.1.13 Escritura(s) pública(s) de transferencia:** Son las escrituras públicas mediante las cuales se transfiere a título de compraventa el derecho de dominio sobre las Unidades Inmobiliarias y las cuales serán suscritas por los Fideicomitentes Desarrolladores, los Promitentes Compradores y la Fiduciaria en su condición exclusiva de vocera y administradora del presente Fideicomiso con el fin de realizar la tradición de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto en calidad de tradente.
- 1.1.14 Enajenador de Vivienda:** Lo serán los Fideicomitentes Desarrolladores, quienes para todos los efectos del presente Contrato y del Fideicomiso serán exclusivamente los responsables y obligados por las garantías y amparos previstos a la calidad de enajenador de vivienda, de forma que ni el Fideicomiso, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomitente Inmobiliario tienen responsabilidad alguna con relación a los deberes



y obligaciones de la calidad de enajenador de vivienda, calidad que ostentan exclusivamente los Fideicomitentes Desarrolladores.

**1.1.15 Enajenador de Vivienda Urbana Constructor:** Lo será el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, quien, para todos los efectos del presente Contrato y del Fideicomiso, frente a terceros y Adquirentes será exclusivamente el responsable y obligado por las garantías y amparos respecto de las labores o actividades de construcción en su calidad de Enajenador de Vivienda Urbana Constructor de conformidad con la normatividad de la Ley 1796 de 2016 y las normas que la adicionen, desarrollen o modifiquen, de forma que, frente a terceros y Adquirentes, ni el Fideicomiso, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomitente Inmobiliario tienen responsabilidad alguna en relación a los deberes y obligaciones de la calidad de Enajenador de Vivienda Urbana, calidad que, frente a terceros y Adquirentes, ostenta exclusivamente el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario. En todos aquellos eventos en que sea derivada responsabilidad frente a los terceros y Adquirentes por razón de la calidad aquí expresada a cargo del Enajenador de Vivienda Urbana Constructor, la totalidad de los costos, gastos, erogaciones, indemnizaciones, conciliaciones, acuerdos, transacciones, sentencias y/o condenas de todo tipo serán asumidas por los Fideicomitentes Desarrolladores en proporción a su participación en el presente Fideicomiso, salvo cuando dicha responsabilidad se haya derivado de acciones u omisiones enteramente imputables a la negligencia en la ejecución de tales actividades por parte del Enajenador de Vivienda Constructor, en cuyo caso tales valores serán asumidos íntegramente por él.

**1.1.16 Enajenador de Vivienda Urbana Gerente:** Lo será el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, quien para todos los efectos del presente Contrato y del Fideicomiso, frente a terceros y Adquirentes será exclusivamente el responsable y obligado respecto de las labores o actividades de gerencia, de conformidad con la normatividad de la Ley 1796 de 2016 y las normas que la adicionen, desarrollen o modifiquen, de forma que ni el Fideicomiso, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomitente Inmobiliario tienen responsabilidad alguna frente a terceros y Adquirentes en relación a los deberes y obligaciones de la calidad de Enajenador de Vivienda Urbana Gerente, calidad que ostenta exclusivamente el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario. En todos aquellos eventos en que sea derivada responsabilidad frente a los terceros y Adquirentes por razón de la calidad aquí expresada a cargo del Enajenador de Vivienda Urbana Gerente, la totalidad de los costos, gastos, erogaciones, indemnizaciones, conciliaciones, acuerdos, transacciones, sentencias y/o condenas de todo tipo serán asumidas por los Fideicomitentes Desarrolladores en proporción a su participación en el presente Fideicomiso, salvo cuando dicha responsabilidad se haya derivado de acciones u omisiones enteramente imputables a la negligencia en la ejecución de tales actividades por parte del Enajenador de Vivienda Gerente, en cuyo caso tales valores serán asumidos íntegramente por él.

**1.1.17 Enajenador de Vivienda Urbana Promotor:** Lo será el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, quien, para todos los efectos del presente Contrato y del Fideicomiso frente a terceros y los Adquirentes será exclusivamente el responsable y obligado por las labores o actividades de comercialización y estructuración, de conformidad con la normatividad de la Ley 1796 de 2016 y las normas que la adicionen, desarrollen o modifiquen, de forma que, frente a terceros y Adquirentes, ni el Fideicomiso, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomitente Inmobiliario tienen responsabilidad alguna en relación a los deberes y obligaciones de la calidad de Enajenador de Vivienda Urbana Promotor, calidad que, frente a terceros y Adquirentes, ostenta exclusivamente el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario. En todos aquellos eventos en que sea derivada responsabilidad frente a los terceros y Adquirentes por razón de la calidad aquí expresada a cargo del Enajenador de Vivienda Urbana Promotor, la totalidad de los costos, gastos, erogaciones, indemnizaciones, conciliaciones, acuerdos, transacciones, sentencias y/o condenas de todo tipo serán asumidas por los Fideicomitentes

Desarrolladores en proporción a su participación en el presente Fideicomiso, salvo cuando dicha responsabilidad se haya derivado de acciones u omisiones enteramente imputables a la negligencia en la ejecución de tales actividades por parte del Enajenador de Vivienda Promotor, en cuyo caso tales valores serán asumidos íntegramente por él.

- 1.1.18 Encargo Fiduciario de Preventas o Preventas:** Son los contratos de encargo fiduciario que celebren los Fideicomitentes Desarrolladores para la venta y comercialización del Proyecto.
- 1.1.19 Fideicomiso:** Se refiere al FIDEICOMISO LK 187, que por medio del presente instrumento se constituye el cual se identificará con el NIT. 830.054.090-6.
- 1.1.20 Fideicomitente Inmobiliario:** Lo será la Fundación Emprender Región entidad identificada al inicio del presente Contrato.
- 1.1.21 Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario:** Lo será ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A. sociedad identificada al inicio del presente Contrato.
- 1.1.22 Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario:** Lo será PROMOTORA INMOBILIARIA PROMINSA S.A.S. – PROMINSA, sociedad identificada al inicio del presente Contrato.
- 1.1.23 Fideicomitente Gerente e Inmobiliario:** Lo será DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., sociedad identificada al inicio del presente Contrato.
- 1.1.24 Fideicomitentes Desarrolladores:** Serán denominados conjuntamente de esta manera el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, y el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario.
- 1.1.25 Fideicomitentes:** Lo serán los Fideicomitentes Desarrolladores y el Fideicomitente Inmobiliario.
- 1.1.26 Fiduciaria:** Es Fiduciaria Colmena S.A., identificada en el encabezado de este Contrato.
- 1.1.27 Fondo de Inversión Colectiva Abierto Rentafácil o el Fondo de Inversión:** Es el Fondo de Inversión Colectiva abierto sin pacto de permanencia que administra la Fiduciaria.
- 1.1.28 Garantía Hipotecaria:** Será la garantía real que recaiga sobre el Inmueble. Con la garantía hipotecaria únicamente se garantizarán las obligaciones que adquiera el Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto y en ningún caso las obligaciones de los Fideicomitentes, de sus socios o de terceros. Para la constitución de la garantía hipotecaria se requerirá autorización del Comité de Gerencia.
- 1.1.29 Inmueble:** Es el lote de terreno identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1192096 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.
- 1.1.30 Interventor del Proyecto:** Lo será la sociedad dedicada a la actividad de interventoría de proyectos, contratada por el Fideicomiso, previa instrucción específica y concreta del Comité Fiduciario, y cuyas funciones y obligaciones se encuentran reguladas en la Sección 9 del presente Contrato.
- 1.1.31 Presupuesto Global de Obra:** Es el documento elaborado por los Fideicomitentes Desarrolladores que contiene el presupuesto para la ejecución del Proyecto Inmobiliario, aprobado por el Comité de Gerencia.

- 1.1.32 Promitentes Compradores:** Serán aquellas personas naturales o jurídicas, sujetos o vehículos interesados en la adquisición a título de compraventa de una o varias Unidades Inmobiliarias del Proyecto, que hayan suscrito: i) El Contrato de Promesa de Compraventa a efectos de adquirir la calidad de Promitente Comprador respecto de dichas Unidades Inmobiliarias; y ii) El Contrato de Vinculación.
- 1.1.33 Proyecto Inmobiliario o Proyecto:** Es el Proyecto Inmobiliario denominado "LK 187" que será desarrollado por el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, gerenciado por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y comercializado por el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, bajo la modalidad de Vivienda de Interés Social (VIS).
- 1.1.34 Reglamento de Pagos:** es el documento que incorpora el procedimiento para la realización de pagos, y que será definido por el Comité de Gerencia.
- 1.1.35 Unidad(es) Inmobiliaria(s):** Son las unidades privadas resultantes del Proyecto y que son objeto de comercialización. Entiéndase por unidades privadas las unidades de vivienda, habitacionales, locales comerciales o dotacionales y demás bienes que ostenten igual naturaleza, y que se desarrollen de manera independiente en este Fideicomiso. Así mismo, se entenderán como unidades privadas las viviendas, parqueaderos, depósitos, locales y cualquier otro tipo de producto inmobiliario que genere ingresos para este Fideicomiso.

**Sección 1.2. Criterios de Interpretación:** Las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar el Contrato:

- 1.2.1** Las referencias a un género incluyen todos los géneros.  
**1.2.2** El singular incluye el plural y el plural incluye el singular.  
**1.2.3** Una referencia a una persona también deberá entenderse que incluye a los sucesores de esa persona, a los cesionarios de ésta permitidos bajo cualquier acuerdo, instrumento, contrato u otro documento.

**Sección 1.3. Declaraciones Conjuntas:** Cada Parte declara y garantiza a la otra, en lo que a cada una de ellas corresponde, que a la fecha de la suscripción de este Contrato y durante la ejecución del Contrato, lo siguiente:

- 1.3.1. Estatus:** Que las Partes están debidamente constituidas y organizadas bajo las leyes de la República de Colombia.
- 1.3.2. Capacidad y Facultades:** Que las Partes cuentan con las facultades legales y/o estatutarias necesarias para la: (i) suscripción del presente Contrato y de cualquier otra documentación relacionada con éste y (ii) para la ejecución y cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Contrato.
- 1.3.3. No Violación a la ley:** La suscripción de este Contrato, como la ejecución de las obligaciones que se deriven del mismo, no constituyen una violación o incumplimiento a las leyes de la República de Colombia a sus estatutos o a las disposiciones de carácter contractual a la que esté sometida. Adicionalmente, declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que, en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en las Leyes 1474 de 2011 y la Ley 1778 de 2016, así como las normas que los deroguen, modifiquen o sustituyan.
- 1.3.4. Obligatoriedad:** Toda obligación que se adquiera en virtud de este Contrato es legal, válida y vinculante.
- 1.3.5. Alcance de la gestión Fiduciaria:** 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 tomen el (los) Fideicomitente(s) ni del (los) Adquirente(s).

**Sección 1.4. Manifestación de los Fideicomitentes y la Fiduciaria:** Los Fideicomitentes y la Fiduciaria dejan expresa constancia que las cláusulas del presente Contrato han sido libre y ampliamente discutidas en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

Por tal motivo, aunque el texto del presente Contrato fue elaborado por la Fiduciaria, los Fideicomitentes tuvieron la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, de sugerir y discutir modificaciones al mismo, y por ello expresamente manifiestan que entienden todas y cada una de las cláusulas en él contenidas, y los efectos que ellas tienen.

**Sección 1.5. Declaraciones de los Fideicomitentes:** Declaran bajo la gravedad del juramento:

- 1.5.1. **Declaración de Solvencia:** Que son solventes económicamente y que a la fecha de firma del presente Contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
- 1.5.2. **Organización, facultades, cumplimiento con las leyes:** Que (i) Cuentan con la facultad y el derecho para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar; (ii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley, y (iii) Este contrato no modifica en nada las obligaciones que hayan contraído para con sus acreedores, ni pretende la defraudación de los mismos.
- 1.5.3. **Acciones legales:** Que no han sido notificados de litigios, investigaciones, procesos judiciales o procedimientos administrativos que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente Contrato, y que bajo ninguna circunstancia la Fiduciaria y/o el Fideicomiso podrá ser considerada como sucesora procesal y/o parte en procesos judiciales, administrativos o de cualquier naturaleza que terceros promuevan en contra de los Fideicomitentes y cuya causa no obedezca a acciones u omisiones imputables a la Fiduciaria.
- 1.5.4. **Cumplimiento de contratos:** Que (i) A la fecha cumplen a cabalidad con la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes; (ii) A la fecha no han ocurrido, ni continúa inmerso en ningún tipo de incumplimiento, y (iii) Harán su mejor esfuerzo para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 1.5.5. **Capacidad:** Que (i) 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, y (ii) No requieren 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.
- 1.5.6. **Información entregada:** Que han suministrado información suficiente, veraz, y verificable dentro del proceso de conocimiento del cliente ante la Fiduciaria, tanto de los Fideicomitentes, como de sus socios, accionistas y beneficiarios finales, así como la información de las Personas Públicamente Expuestas (Pep's) solicitada.
- 1.5.7. **Características y condiciones del negocio:** Que durante la etapa precontractual y en todo caso previo a la firma del Contrato, tuvieron la oportunidad de revisar en conjunto con la Fiduciaria las características y condiciones del negocio, así como los aspectos generales que caracterizan a los sistemas de administración de riesgos implementados por la entidad en virtud de las operaciones que en desarrollo de su objeto social efectúa. Lo anterior, permitió a los Fideicomitentes hacer un análisis sobre las consecuencias propias del desarrollo del objeto del presente Contrato.
- 1.5.8. **Tributos:** Que, a su leal saber y entender, han cumplido con las obligaciones fiscales y parafiscales.
- 1.5.9. **Prestaciones sociales:** Que han cumplido con los salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores, según la legislación laboral de su jurisdicción, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

- 1.5.10. Bienes Fideicomitados:** Que (i) La transferencia de los Bienes Fideicomitados se efectuará en forma lícita y de buena fe; (ii) Los Bienes Fideicomitados no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la normatividad vigente, ni han sido utilizados por los Fideicomitentes, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas; (iii) Sobre los mismos no existe ningún gravamen o limitación al dominio, y (iv) Los mismos no han sido cedidos, enajenados, o transferidos a cualquier título con anterioridad al perfeccionamiento del presente Contrato.

**Sección 1.6. Declaraciones especiales los Fideicomitentes.** Los Fideicomitentes declaran:

- 1.6.1** Que durante la etapa precontractual y en todo caso previo a la firma del presente Contrato, tuvo(vieron) la oportunidad de revisar en conjunto con la Fiduciaria las características y condiciones del negocio y de los bienes fundamento del presente Contrato, así como los aspectos generales que caracterizan a los sistemas de administración de riesgos implementados por la Fiduciaria en virtud de las operaciones que en desarrollo de su objeto social efectúa, lo cual les permitió hacer un análisis sobre las consecuencias propias del desarrollo del objeto del Contrato.
- 1.6.2** Que durante la etapa precontractual y en todo caso previo a la firma del presente Contrato tuvo(vieron) la oportunidad de conocer las características de los productos y servicios ofrecidos por la Fiduciaria, sus derechos y obligaciones, las condiciones tarifas o precios y los costos por utilización de los servicios, la forma para determinarlos, las medidas para el manejo seguro del producto, las consecuencias derivadas del incumplimiento del Contrato, y los mecanismos con que cuentan para la protección de sus derechos.
- 1.6.3** Que la Fiduciaria no será responsable del cumplimiento de las obligaciones contables y tributarias, ni de las sanciones y/o pagos que deban hacerse en virtud de la facturación del Proyecto que se haya generado y se genere a nombre de los Fideicomitentes, ya que estas obligaciones estarán exclusivamente a cargo los Fideicomitentes Desarrolladores. Cabe señalar que, en el caso que el Patrimonio Autónomo sea el titular de las facturas por los bienes y servicios exclusivos del Proyecto, éste operará de conformidad a las instrucciones de los Fideicomitentes Desarrolladores.
- 1.6.4** Que los Fideicomitentes son los únicos y exclusivos sujetos pasivo de los tributos del orden nacional (salvo el IVA) y todos los del orden territorial causados por razón de las actividades ejecutadas en virtud del desarrollo del objeto contractual (ICA, predial, valorización, delineación urbana, registro, etc.) y por tal razón el único deudor llamado a responder económicamente por dichas obligaciones y las sanciones que impongan las autoridades tributarias.
- 1.6.5** Que conocen que los Fideicomitentes Desarrolladores son responsables del cumplimiento de las obligaciones contables y tributarias que se derivan de la facturación de los gastos propios del Proyecto.
- 1.6.6** Que conocen y aceptan que la Fiduciaria no gestionará ni será responsable por la obtención y reconocimiento o trámite de los beneficios tributarios que se puedan derivar del desarrollo de las Unidades Inmobiliarias, tales como la devolución del IVA u otros relativos a cualquier tributo nacional o local, gestiones que, de realizarse, estarán única y exclusivamente en cabeza de los Fideicomitentes Constructor e Inmobiliario y el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario quienes los realizarían por su propia cuenta. Así mismo, que la Fiduciaria no será responsable, más allá del estricto cumplimiento del objeto contractual y las instrucciones impartidas en su ejecución por los Fideicomitentes Desarrolladores, por eventuales reconveniones provenientes de autoridades tributarias, originadas por la solicitud de beneficios tributarios por los Fideicomitentes en sus denuncios privados.

**Sección 1.7. Declaraciones especiales los Fideicomitentes Desarrolladores.** Los Fideicomitentes Desarrolladores declaran:

- 1.7.1 Que hacen expresa su intención de llevar a cabo el Proyecto en los Bienes Fideicomitados, bajo su exclusiva responsabilidad, por su cuenta y riesgo, ostentando total autonomía administrativa, técnica y financiera.
- 1.7.2 Que no ofrecerán dentro de su actividad de comercializador y enajenador del Proyecto Inmobiliario esquemas para el cobro de intereses remuneratorios sobre las cuotas o sobre la totalidad del valor de las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto. Lo anterior sin perjuicio del cobro de posibles intereses moratorios por incumplimientos por parte de los Promitentes Compradores y de los respectivos gastos de administración y de escrituración.
- 1.7.3 Que los recursos que se reciban con ocasión al presente Contrato estarán dirigidos única y exclusivamente a la construcción del Proyecto.
- 1.7.4 Que la ejecución del Proyecto del presente Contrato está única y exclusivamente a su cargo.

## SECCIÓN II NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO

**Sección 2.1. Naturaleza del Contrato:** El presente Contrato es un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria bajo la modalidad de administración y pagos, que se registrará por las cláusulas aquí acordadas y por las normas que lo regulan y le sean aplicables por la materia objeto de este. En desarrollo de lo anterior, los Bienes Fideicomitados constituyen el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LK 187**, separado e independiente de los patrimonios de las Partes y de los demás patrimonios autónomos de los cuales es vocera la Fiduciaria. Dicho Patrimonio Autónomo, estará exclusivamente afecto a las finalidades del presente Contrato.

**Sección 2.2. Objeto del Contrato:** El presente Contrato tiene como objeto permitir que los Fideicomitentes Desarrolladores bajo su única y exclusiva responsabilidad desarrollen la promoción, la comercialización a título de compraventa y construcción del Proyecto. La Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, realizará las siguientes actividades:

- 2.2.1 Recibir y mantener la titularidad jurídica del Inmueble en donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario por cuenta y riesgo de los Fideicomitentes hasta: i) que se transfieran las Unidades Inmobiliarias del Proyecto a cada uno de los Promitentes Compradores a título de compraventa, siempre y cuando el Promitente Comprador se encuentre a paz y salvo por todo concepto derivado del Contrato de Promesa de Compraventa, y haya suscrito previamente el Contrato de Vinculación, o ii) la liquidación del negocio fiduciario.
- 2.2.2 Pagar al Beneficiario del Pago del Inmueble los valores establecidos en la Sección 5.2 del presente Contrato.
- 2.2.3 Girar a los Fideicomitentes los beneficios derivados de su participación en los Derechos Fiduciaros del Fideicomiso conforme a las instrucciones establecidas en el presente Contrato.
- 2.2.4 Recibir y administrar los recursos que a título de fiducia mercantil se aporten, entre los cuales se encuentran: (i) los que aporten los Fideicomitentes; (ii) los recursos provenientes de cualquier subsidio a nivel Nacional o Distrital; (iii) los Créditos otorgados a favor del Fideicomiso por parte del Banco; (iv) los recursos provenientes de la Preventa; (v) los convenidos en los Contratos de Promesa de Compraventa suscritos con los Promitentes Compradores del Proyecto Inmobiliario; (vi) los Créditos otorgados a favor del Fideicomiso con el objeto de que tales recursos sean administrados por la Fiduciaria, y sirvan para cumplir los compromisos adquiridos en desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

(vii) los recursos provenientes de la compraventa de las Unidades Inmobiliarias; (v) los demás recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo, y (vi) los rendimientos que estas sumas produzcan.

- 2.2.5 Llevar el registro contable global de las construcciones en curso, ingresos, costos y gastos del Proyecto de acuerdo con la información que sea suministrada por los Fideicomitentes Desarrolladores.
- 2.2.6 Efectuar los giros y/o pagos en los términos establecidos en el presente Contrato.
- 2.2.7 Transferir o restituir los remanentes, a quien corresponda a la liquidación del Fideicomiso, la cual se efectuará siguiendo las reglas contenidas en el presente Contrato.
- 2.2.8 Efectuar el pago de los Créditos contraídos por el Fideicomiso a favor del Banco Financiado, de conformidad con la instrucción irrevocable que imparten los Fideicomitentes a la Fiduciaria con la suscripción del presente Contrato y de conformidad con la Carta de Aprobación y el plan de amortización o plan de pagos generado por el Banco Acreedor, el cual podrá modificarse de acuerdo con las circunstancias particulares del Crédito por parte del Banco. Lo anterior sin perjuicio que el Crédito se pague a través del sistema de subrogación de créditos individuales.
- 2.2.9 Suscribir los contratos de promesa de compraventa de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, conjuntamente con los Fideicomitentes Desarrolladores asumiendo únicamente la obligación de transferir el derecho de dominio de las unidades inmobiliarias respectivas. Para efectos de la firma de la promesa de compraventa por parte del Fideicomiso, la Fiduciaria como vocera y administradora de este podrá hacerlo directamente u otorgar un poder especial al Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario para que este comparezca en su nombre y representación en el momento que este así lo instruya.
- 2.2.10 Suscribir los Documentos de Vinculación conjuntamente con los Fideicomitentes Desarrolladores. Para efectos de la firma del Documento de Vinculación el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario podrá firmar directamente u otorgar un poder especial al Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario para que este comparezca en su nombre y representación en el momento que este así lo instruya.
- 2.2.11 Suscribir las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, conjuntamente con los Fideicomitentes Desarrolladores. Para efectos de la firma de la escritura pública la Fiduciaria en la calidad antes anotada podrá otorgar un poder al Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario para suscribir en su nombre y representación las escrituras públicas, previa aprobación de la minuta de compraventa.

**Parágrafo:** El Fideicomiso será receptor de los derechos y obligaciones legal y contractualmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por la Fiduciaria en cumplimiento del presente Contrato y bajo las estrictas instrucciones impartidas para el efecto por los Fideicomitentes.

La Fiduciaria, como vocera y administradora del Fideicomiso, celebrará y ejecutará todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del Fideicomiso previstos en este Contrato o cuando reciba las instrucciones respectivas para el efecto, comprometiendo únicamente al Patrimonio Autónomo dentro de los términos señalados en el presente Contrato.



**Sección 3.2. Saneamiento del Inmueble:** Los Fideicomitentes declaran y garantizan lo siguiente:

- 3.2.1** Que sobre el Inmueble se realizó un estudio de títulos por un abogado del listado que propuso la Fiduciaria con concepto favorable, en el que consta que la tradición del Inmueble en el cual se va a desarrollar el Proyecto no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las Unidades Inmobiliarias resultantes a los Promitentes Compradores, es decir que sobre el mismo, no pesan gravámenes, medidas cautelares o limitaciones que puedan afectar la transferencia plena de la propiedad, con excepción a la hipoteca que garantice el crédito para el desarrollo del Proyecto.
- 3.2.2** Que el Inmueble se encuentra libre de cualquier clase de gravamen, embargo, pleito, arrendamiento, hipoteca, servidumbres o cualquier otra limitación del dominio, así como de contratos de arrendamiento por escritura pública o documento privado y condiciones resolutorias, que impidan el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.
- 3.2.3** Que el Inmueble no es producto de actividades ilícitas, ni ha sido utilizado por los Fideicomitentes, sus vinculados, dependientes, trabajadores, terceros, etc., como medio o instrumento necesario para la realización de dichas conductas. En el evento en que las autoridades competentes requieran a la Fiduciaria con respecto los activos que conforman el Patrimonio Autónomo, los Fideicomitentes se obligan a responder directamente ante las mismas y relevar de toda responsabilidad a la Fiduciaria, obligándose también a resarcir los perjuicios que ese tipo de requerimientos le generen a ésta última.
- 3.2.4** Que se ha ejercido la posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida sobre el Inmueble, por parte del titular legítimo, y que en la actualidad no existen tenedores, ni poseedores que puedan ejercer acciones que pretendan derechos de propiedad, posesión o tenencia y que no conoce ni ha sido notificados los Fideicomitentes de ninguna reclamación contra los Inmuebles y en especial de proceso de extinción de dominio alguno sobre el mismo.
- 3.2.5** Que, no obstante lo anterior, en el evento en que surja alguna reclamación relacionada con los temas descritos, los Fideicomitentes acompañarán solidariamente a la Fiduciaria en la ejecución de las acciones que ésta deba emprender como propietaria formal del Inmueble. Lo anterior, sin perjuicio de que los Fideicomitente respondan frente a terceros, el Banco y/o los Promitentes Compradores por las consecuencias que surjan de tales situaciones, y por todo perjuicio que se genere por causa de situaciones de esta naturaleza.
- 3.2.6** Que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha de suscripción de las escrituras públicas en virtud de las cuales se realiza la transferencia del Inmueble al Fideicomiso y que ni ellos ni el titular legítimo conocen o han sido notificados de actuación administrativa alguna en relación con el mismo, como tampoco conocen de algún proyecto de plusvalía o valorización alguno, y que en todo caso los Fideicomitentes saldrán al saneamiento en los términos de ley y a responder por los tributos no pagados o que lleguen a generarse frente a la Fiduciaria, el Patrimonio Autónomo y/o los Promitentes Compradores.
- 3.2.7** Que el Inmueble no se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de que trata la Ley 1448 de 2011 o cualquier otra ley que la derogue, la modifique o la sustituya, y que hasta la fecha, no se han llevado a cabo, ni se llevarán a cabo, directa o indirectamente: (i) Acciones de despojo o desplazamiento en los términos de la Ley 1448 de 2011, (ii) Acciones en las que aprovechándose de una situación de violencia se haya privado arbitrariamente a terceros de la propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia en el inmueble o los inmuebles colindantes, y (iii) Situaciones en virtud de las cuales terceros hayan sido forzados a desplazarse, impidiendo la administración, explotación y el contacto directo que hubieran podido tener con el Inmueble.

- 3.2.8 Que los Fideicomitentes responderán por cualquier daño o perjuicio que puedan llegar a sufrir los Promitentes Compradores, la Fiduciaria o el Fideicomiso, con ocasión de cualquiera de los eventos señalados en el inciso anterior, aún en el evento en que dicha situación sea ajena al conocimiento, la voluntad o el control de los Fideicomitentes.
- 3.2.9 Que los Fideicomitentes responderán por cualquier daño o perjuicio que puedan llegar a sufrir, la Fiduciaria o el Fideicomiso, con ocasión de cualquiera de los eventos señalados en el numeral 3.2.7., aún en el evento en que dicha situación sea ajena al conocimiento, la voluntad o el control de los Fideicomitentes. Lo anterior, dentro de los límites establecido en el párrafo primero de la presente Sección.
- 3.2.10 Que los Fideicomitentes responderán por cualquier daño o perjuicio que puedan llegar a sufrir los Promitentes Compradores, la Fiduciaria o el Patrimonio Autónomo, con ocasión de una decisión judicial que tenga por objeto o como efecto la pérdida de la propiedad y/o tenencia del inmueble o la restitución jurídica y/o material del inmueble a favor de un tercero, en los términos señalados por la ley, incluidas aquellas relacionadas con la Ley 1448 de 2011, o cualquier otra ley que la derogue la modifique o la sustituya.
- 3.2.11 Que sobre el Inmueble no recaerá ningún proceso de extinción de dominio por parte de la Fiscalía General de la Nación, o por el Juez correspondiente, en los términos de la Ley 1708 de 2014, por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio. El Fideicomitente responderá por cualquier daño o perjuicio que puedan llegar a sufrir los Promitentes Compradores, la Fiduciaria o el Fideicomiso, en caso de que la presente declaración no resulte cierta.
- 3.2.12 Que no conocen de ningún concepto o pronunciamiento de autoridad competente que implique algún tipo de afectación o limitación al aprovechamiento útil del inmueble.
- 3.2.13 Que exoneran a la Fiduciaria por cualquier responsabilidad que se derive del contenido, alcance, precisión, y completitud del Estudio de Títulos y se obligan a responder ante la Fiduciaria, el Fideicomiso y los Promitentes Compradores por cualquier perjuicio que se derive de toda inexactitud en el Estudio de Títulos.
- 3.2.14 Que los Fideicomitentes Desarrolladores declaran y garantizan que responderán por las mejoras que se efectúen en los Bienes Fideicomitados ante la Fiduciaria y ante terceros, de tal manera que la Fiduciaria y el Fideicomiso quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título los Bienes Fideicomitados, para lo cual los Fideicomitentes Desarrolladores autorizan a la Fiduciaria para hacer constar en su nombre estas disposiciones en las Escrituras de públicas de transferencia o los documentos en los que el Fideicomiso, grave o limite la propiedad del Inmueble o transfiera a los Promitentes Compradores la propiedad de las Unidades Inmobiliarias sin que la Fiduciaria asuma responsabilidad alguna por este concepto.

**Parágrafo:** La totalidad de las observaciones de forma realizadas al Inmueble en el estudio de títulos de fecha 9 de febrero de 2023 emitido por la firma Juan Carlos Chaves M., Abogados Consultores S.A.S., deberán ser saneadas por los Fideicomitentes, previo a la suscripción de la escritura pública de constitución del reglamento de propiedad horizontal del proyecto.

**Sección 3.3. Valor del Fideicomiso.** El valor del presente Contrato constitutivo del Fideicomiso, es decir, el valor de la comisión Fiduciaria, se estima en la suma de doscientos once millones novecientos noventa y ocho mil novecientos veinte y cinco pesos m/cte. (\$211.998.925)

**Sección 3.4. Inversión de los Recursos.** Los Fideicomitentes instruyen a la Fiduciaria para invertir y administrar los recursos líquidos del Fideicomiso en el Fondo de Inversión Colectiva Rentafácil, conforme a lo previsto en el reglamento del Fondo, la Circular Básica Jurídica, el artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010

y sus disposiciones complementarias en lo aplicable a los Fondos de Inversión Colectiva, o a administrarlos en cuentas bancarias abiertas en entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo la elección que hagan los Fideicomitentes.

En el evento en que los Fideicomitentes decidan invertir los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Rentafácil, y estos superen el porcentaje máximo previsto en el artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010, los Fideicomitentes autorizan a la Fiduciaria para invertir los recursos que superen dichos porcentajes, en cuentas corrientes o de ahorros abiertas en entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Parágrafo Primero:** El reglamento de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva, así como el Prospecto de Inversión hacen parte del presente Contrato como Anexo No. 4, documentos que los Fideicomitentes declaran conocer y aceptar con la suscripción del presente Contrato.

**Parágrafo Segundo:** El texto del reglamento y del prospecto referido, junto con sus actualizaciones permanecerá a disposición de los Fideicomitentes en la página web de la Fiduciaria.

**Sección 3.5 Custodia y Tenencia de los Bienes:** Simultáneamente a la fecha en que se suscriba la escritura pública mediante la cual se transfiera el Inmueble al Fideicomiso, el Inmueble se entregará al Beneficiario del Pago del Inmueble a título de Comodato Precario, el cual será suscrito por documento privado, para que este último, ostente la mera tenencia del mismo y haga uso de él. El contrato de comodato precario tendrá una duración al menos igual al presente contrato de Fiducia. En todo caso durante toda la vigencia del comodato, el comodatario deberá permitir el ingreso de los funcionarios que designe la Fiduciaria para verificar el estado del Inmueble. El contrato de comodato terminará por incumplimiento del comodatario a cualquiera de sus obligaciones contractuales. Sin perjuicio del contrato de comodato precario que se suscriba, con la firma del presente contrato queda establecido que el Beneficiario del Pago del Inmueble desde la fecha de la escritura pública de transferencia del Inmueble a favor del Fideicomiso ostenta la custodia y tenencia del Inmueble y por ende, los Fideicomitentes declaran indemne de dicha responsabilidad a la Fiduciaria en nombre propio y como vocera del Fideicomiso.

Para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, la Fiduciaria no indemnizará por las expensas que el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario o a la persona que éste designe haya hecho para la conservación o mejoramiento del Inmueble. El Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones del Inmueble, por lo que a la firma del presente Contrato renuncia a cualquier indemnización frente al Patrimonio Autónomo, ocasionada por las calidades del Inmueble de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.

**Parágrafo Primero:** Los Fideicomitentes se obligan a adelantar todas las gestiones necesarias para la restitución del Inmueble cuando se presente una notificación de incumplimiento del contrato de comodato. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento de presentarse una notificación de incumplimiento del contrato de comodato y que los Fideicomitentes no adelanten dichas gestiones:

- a) La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso solicitará al Comodatario la restitución de la custodia y tenencia del Inmueble.
- b) No será responsabilidad de la Fiduciaria, ni del Fideicomiso recobrar la custodia y tenencia del Inmueble, toda vez que la custodia y tenencia del inmueble se encuentra en cabeza del Comodatario.
- c) El valor de los honorarios del abogado, así como todos los recursos necesarios para este proceso, serán asumidos por los Fideicomitentes

**Parágrafo Segundo:** El Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario estará facultado para desarrollar en el Inmueble las actividades propias de la construcción del Proyecto, bajo su exclusiva responsabilidad. El comodato precario también se entiende extensivo sobre las Unidades Inmobiliarias resultantes del proyecto hasta la fecha de entrega de dichas unidades a favor de los Adquirientes.

**Sección 3.6 Valor del Patrimonio del Patrimonio Autónomo:** El valor del patrimonio del Patrimonio Autónomo corresponde al valor que en la actualidad se encuentra registrado en la contabilidad del Fideicomiso, adicionalmente, el Fideicomiso se verá incrementado con los siguientes recursos:

- a) Los Encargos Fiduciarios de preventas del Proyecto, una vez se tengan cumplidas las condiciones de giro estipuladas en dichos encargos fiduciarios, en caso de existir.
- b) Los provenientes de los Contratos de Promesa de Compra-venta.
- c) Los provenientes de la suscripción de las Escrituras de Transferencia.
- d) Los provenientes del Crédito constructor otorgado a favor del Fideicomiso por parte del Banco Acreedor.
- e) Los rendimientos que se produzcan por la administración e inversión de los recursos.
- f) Los provenientes de los aportes de los Fideicomitentes.
- g) Los provenientes de cualquier subsidio a nivel Nacional o Distrital.
- h) Todos los demás recursos que reciba el Patrimonio Autónomo en virtud o con ocasión del Presente Contrato.

#### SECCIÓN IV PARTES, BENEFICIARIOS Y ADQUIRENTE(S)

**4.1 PARTES:** Lo serán los Fideicomitentes y la Fiduciaria para todos los efectos del presente Contrato.

**4.2 BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del Contrato los Fideicomitentes por ser titulares de los derechos fiduciarios, adicional al derecho a recibir el beneficio al que hace referencia la Sección 5.1.2, los Fideicomitentes tendrán derecho a recibir los excedentes del Proyecto, en la fase de liquidación del mismo, siempre y cuando para ese momento se hayan cumplido los compromisos adquiridos con los Adquirientes, se haya realizado el pago total a favor del Beneficiario del Pago del Inmueble, y se haya pagado el Crédito que se obtenga para la financiación del Proyecto y todos los costos y gastos del Proyecto del Fideicomiso.

La distribución de derechos Fiduciarios, beneficios y excedentes entre los Fideicomitentes será la siguiente:

Fideicomitentes	Porcentaje de Participación en Derechos Fiduciarios
Fundación Emprender Región	69%
ARPRO	25%
PROMINSA	5%
DECO	1%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

**Parágrafo:** Sin perjuicio de lo establecido en la presente Sección, se podrán hacer los giros establecidos en la Sección 5.1.2. del presente Contrato, relacionadas con las capas de beneficio a favor de los Fideicomitentes Desarrolladores.

- 4.3 ADQUIRENTE(S):** Serán los Promitentes Compradores que suscriban el Contrato de Vinculación mediante el cual se adhieren a las disposiciones contenidas en el presente Contrato, y adquieren la calidad de beneficiarios de la instrucción que imparta los Fideicomitentes Desarrolladores a la Fiduciaria para que como vocera del Fideicomiso recaude los recursos correspondientes al pago del precio, les entregue la información de que trata el presente Contrato de Vinculación y suscriba como vocera del fideicomiso las escrituras públicas de transferencia de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) una vez concluida la construcción y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.

## SECCIÓN V INSTRUCCIONES ESPECIALES

### Sección 5.1 Instrucciones Especiales sobre el desarrollo del Proyecto Inmobiliario

**Sección 5.1.1 Transferencia de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto:** Los Fideicomitentes Desarrolladores (como promitentes vendedores), el Fideicomiso (como promitente tradente) y los Adquirentes suscribirán los Contratos de Promesa de Compraventa. El Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario -deberá remitir con una periodicidad mensual y dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes la relación de las Unidades Inmobiliarias prometidas en venta a la Fiduciaria en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de la misma cuando esta lo requiera; información que deberán remitir con copia al Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario.

Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, aprobados previamente por el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario y la Fiduciaria, y se debe incluir que: i) los Promitentes Compradores conocen los términos del presente Contrato; ii) las Unidades Inmobiliarias se transferirán a título de compraventa; iii) el alcance de la responsabilidad de la Fiduciaria; iv) las obligaciones de saneamiento de los Inmuebles estará a cargo de los Fideicomitentes, en los términos de la Sección 3.2.; v) el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario responderá por las obligaciones propias del Enajenador de Vivienda Urbana Constructor, y por tanto asumirá las obligaciones de dicha calidad según la normatividad vigente; vi) el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario responderá por las obligaciones propias del Enajenador de Vivienda Urbana Gerente, y por tanto asumirá las obligaciones derivadas de dicha calidad; y vii) el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario responderá por las obligaciones propias del Enajenador de Vivienda Urbana Promotor, y por tanto asumirá las obligaciones derivadas de dicha calidad.

Los Fideicomitentes Desarrolladores y el Fideicomiso suscribirán las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el Proyecto para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven del presente Contrato y de los Contratos de Promesa de Compraventa. Los formatos de minutas de transferencia a título de compraventa deben ser elaborados por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, aprobados previamente por el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario y la Fiduciaria, debiendo incluir la cláusula que indique que los Promitentes Compradores conocen los términos del presente Contrato, la responsabilidad de la Fiduciaria, la responsabilidad de terminación de la construcción, entrega de áreas comunes, especificaciones de la obra, calidad, valor de los Inmuebles y obligaciones de saneamiento del Inmueble están a cargo de los Fideicomitentes Desarrolladores quienes deberán asumir sus obligaciones en los términos del presente Contrato, es decir, el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario asumirá las obligaciones del Enajenador de Vivienda Urbana Constructor, por lo cual será responsable y obligado, por las garantías y amparos en los términos de la normatividad aplicables, y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de

dicha calidad de constructor, el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, las obligaciones del Enajenador de Vivienda Urbana Gerente, y por tanto asumirá las obligaciones derivadas de dicha calidad y el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, las obligaciones del Enajenador de Vivienda Urbana Promotor, y por tanto asumirá las obligaciones derivadas de dicha calidad. Igualmente en las Escrituras de Transferencia de las Unidades privadas, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 90 de la Ley 1943 de 2018, y las normas que la sustituyan y adiciones, se deberá incluir una declaración bajo la gravedad de juramento de los Fideicomitentes Desarrolladores y del Adquirente de la Unidad inmobiliaria, en la que se manifieste que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, teniendo en cuenta adicional que al tratarse de Unidades inmobiliarias VIS, las mismas cuentan con un monto máximo establecido por la normatividad vigente.

Los formatos de Contratos de Promesa de Compra, ni las escrituras públicas de transferencia a título de compra deberán incluir disposiciones en los que incorporen esquemas de financiación para el cobro de intereses remuneratorios sobre cuotas o sobre la totalidad del valor de las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto. Lo anterior sin perjuicio del cobro de posibles intereses moratorios por incumplimientos por parte de los Promitentes Compradores y de los respectivos gastos de administración y de escrituración.

La Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso suscribirá las Escrituras Públicas de transferencia a título de Compra de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto a favor de los Promitentes Compradores únicamente en calidad de tradente, conforme con la instrucción otorgada por el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario a efectos de suscribir la(s) Escritura(s) Pública(s) en mención, para lo cual los mencionados Fideicomitentes Desarrolladores deberán verificar que: (i) Los modelos utilizados en la escrituración sean los aprobados por la Fiduciaria; (ii) El Promitente Comprador conforme a la información que suministre el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario se encuentre al día en los pagos por concepto del valor de la Unidad Inmobiliaria; (iii) Se haya cancelado la hipoteca en mayor extensión a favor del Banco Acreedor, la prorrata correspondiente que llegue a soportar la Unidad Inmobiliaria a transferir a título de compra y si aún ésta no estuviere debidamente cancelada, se realizará el levantamiento de dicha garantía hipotecaria en la misma Escritura pública de Compra, y (iv) Se haya surtido el trámite de vinculación del (los) Adquirente(s).

Las escrituras públicas de transferencia a título de compra serán suscritas en el siguiente orden: (i) Promitente Comprador; (ii) Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario; (iii) Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario; (iv) Fideicomitente Gerente e Inmobiliario; (v) la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso; (vi) Banco Acreedor y, por último, (vii) el notario público.

**Parágrafo Primero:** Previo al otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia a título de compra de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, los Fideicomitentes Desarrolladores deberán protocolizar mediante escritura pública el Certificado Técnico de Ocupación.

En todo caso, los Fideicomitentes Desarrolladores y los Adquirentes entienden que, si en dicha protocolización debe comparecer la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, esto no le otorga a la Fiduciaria ni al Fideicomiso la calidad de enajenador de Vivienda, sino que simplemente comparece como dueño de los Inmuebles.

**Parágrafo Segundo:** Los Fideicomitentes Desarrolladores responderán por las consecuencias que surjan por el registro de los hechos económicos propios del Fideicomiso. En esa medida, en lo que respecta a esta obligación, la Fiduciaria se limitará a efectuar los registros que correspondan de conformidad con la información remitida por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario de tal manera que la gestión de la Fiduciaria no implica, entre otros aspectos, actividades de vigilancia y control: (i) De la obra; (ii) De las especificaciones de la

construcción; (iii) Del destino de los recursos obtenidos para la financiación de Proyecto; (iv) De la definición y cumplimiento de las condiciones de giro (punto de equilibrio) necesarias para la viabilidad de cada una de las etapas del Proyecto; (v) De las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación de las diferentes etapas del Proyecto; (vi) En relación con la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las Unidades Inmobiliarias; (vii) En el avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada; (viii) En relación con la elaboración, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos, y (ix) De la contabilidad de costos del Proyecto.

**Sección 5.1.2. Capa de Beneficio de los Fideicomitentes Desarrolladores:** Los Fideicomitentes Desarrolladores tendrán derecho a recibir a título de beneficio el giro de unos recursos representados en un porcentaje sobre el valor total de las ventas de las Unidades de Vivienda habitacional, el cual será girado directamente por el FIDEICOMISO LK 187, previa aprobación del Comité de Gerencia e instrucción escrita por el representante legal del Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, de la siguiente manera:

Fideicomitente Desarrolladores	Porcentaje de Beneficio
ARPRO	4.30%
DECO	3.00%
PROMINSA	2.80%

**Parágrafo Primero:** Teniendo en cuenta que los Fideicomitentes Desarrolladores asumen plenamente la responsabilidad de adelantar por su cuenta y riesgo el desarrollo del Proyecto, estos podrán solicitar anticipos de recursos con cargo a los beneficios convenidos a favor de ellos, correspondientes a la distribución de la capa de beneficio prevista en esta Sección. Estos desembolsos de recursos serán efectuados por el Fideicomiso, previa aprobación del Comité de Gerencia, el cual definirá los términos y condiciones que se aplicarán a dichos desembolsos, para lo cual se exigirá el otorgamiento de un pagaré en blanco con carta de instrucciones para respaldar dicha entrega de recursos por parte del Fideicomiso, en la proporción que le corresponda a cada uno de los mencionados Fideicomitentes Desarrolladores.

**Parágrafo Segundo:** Los giros señalados en la presente Sección se harán siguiendo la prelación de pagos establecida en la Sección XI del Contrato.

**Sección 5.1.3. Procedimiento de la Liquidación Final del Fideicomiso.** Para efectos de lo previsto en la Sección 14.3, los Fideicomitentes instruyen irrevocablemente a la Fiduciaria a observar las siguientes reglas:

- 5.1.3.1 La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso procederá a pagar los pasivos incluyendo la comisión fiduciaria, hasta la concurrencia de los activos y bienes del mismo, en el orden de la sección 14.4.
- 5.1.3.2 La rendición final de cuentas se entenderá aprobada si no es objetada dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que sea recibida por parte de los Fideicomitentes.
- 5.1.3.3 En el evento de presentarse objeciones por los Fideicomitentes en relación con los términos de la rendición final de cuentas, la Fiduciaria enviará por escrito los comentarios sobre el particular dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recepción del documento contentivo de las objeciones. En este caso la rendición final de cuentas se entenderá aprobada si no es objetada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sea recibida por parte de los Fideicomitentes el escrito de respuesta a las objeciones presentadas (el "Plazo Final").

**Parágrafo:** En la etapa de liquidación el Comité Fiduciario o los Fideicomitentes impartirán las instrucciones que sean necesarias relacionadas con la liquidación del Fideicomiso, así como aquellas que le sean solicitadas por la Fiduciaria.

## **Sección 5.2. Instrucciones Especiales sobre los Pagos a favor del CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR.**

**Sección 5.2.1. Pagos por concepto de ser Beneficiario del Pago del Inmueble:** Como contraprestación por la venta del Inmueble, el Fideicomiso está obligado a pagar a favor del CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR la suma total de TRECE MIL QUINIENTOS SESENTA MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.560.560.000,00 M/CTE.) la cual se pagará en los siguientes porcentajes de participación (i) el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario el veinticinco por ciento (25%); (ii) el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario el cinco por ciento (5%); (iii) el Fideicomitente Inmobiliario el sesenta y nueve por ciento (69%), y (iv) el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario el uno por ciento (1%), de la siguiente manera:

**5.2.1.1 Pago En Dinero:** La suma total de OCHO MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.200.000.000,00 M/CTE.) en los siguientes plazos y cantidades:

- a. **MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.200.000.000,00 M/CTE.),** valor por el que se conforma inicialmente el Fideicomiso, pagaderos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que quede registrada en debida forma en el folio de matrícula inmobiliaria la compraventa del Inmueble a favor del Fideicomiso, junto con los rendimientos que se hayan generado, por esta suma, en el Fideicomiso, en los términos del Parágrafo Segundo del presente numeral.
- b. **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$600.000.000,00 M/CTE.),** a los nueve (9) meses de la fecha de firma de la escritura pública de transferencia del Inmueble al Fideicomiso, salvo que no se haya activado el pago del numeral "a" anterior, caso en el cual, se resolverá el contrato de compraventa suscrito con el Beneficiario del Pago del Inmueble, sin que ello implique incumplimiento del CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR y se seguirá con el procedimiento establecido en el numeral 5.2.7. del presente Contrato.
- c. **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$600.000.000,00 M/CTE.),** a los seis (6) meses de efectuarse el pago indicado en el literal "b" anterior.
- d. **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$600.000.000,00 M/CTE.),** a los seis (6) meses de efectuarse el pago indicado en el literal "c" anterior.
- e. **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$600.000.000,00 M/CTE.),** a los seis (6) meses de efectuarse el pago indicado en el literal "d" anterior.
- f. El saldo, es decir, la suma de **CUATRO MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.600.000.000,00 M/CTE.),** una vez se haya iniciado el proceso de escrituración de las unidades inmobiliarias del Proyecto, a más tardar en el mes veinticuatro (24) contado a partir de la fecha de notificación del inicio de la obra, la cual será informada a la Fiduciaria y al CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR por el



Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, mediante la remisión del acta de inicio de obra que expida. En todo caso, el valor indicado en este literal, se cancelará a más tardar en el mes treinta y ocho (38) contado a partir de la fecha de la escritura pública de transferencia del Inmueble a favor del Fideicomiso.

**Parágrafo Primero:** En el evento de mora de uno cualquiera de los pagos fijados en los anteriores literales, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir del primer mes de mora, a favor del CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR. Después de vencido el primer mes sin haber recibido el pago de los valores a que tenga derecho el CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR y, si persiste el incumplimiento, se otorgará derecho a el CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR para hacer efectivo el pago de toda la obligación dineraria. Así mismo, desde la suscripción del presente Contrato, el Fideicomiso renuncia a cualquier requerimiento judicial o privado para ser constitución en mora, situación que deberá quedar plasmada en la escritura pública de compraventa que se suscribirá para la adquisición del Inmueble.

**Parágrafo Segundo:** Para respaldar el pago del precio cada uno de los Fideicomitentes han otorgado al CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR un pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones para diligencia los espacios en blanco en caso de ser requerido para obtener el pago de las sumas mencionadas en el presente numeral.

**5.2.1.2 Pago en Especie:** Serán las áreas construidas resultantes del Proyecto relacionadas a continuación, las cuales deberán ser transferidas por el Fideicomiso a favor del Beneficiario del Pago del Inmueble, esto como parte restante del precio pactado por el Inmueble (en adelante las "Áreas Construidas"). La(s) escritura(s) pública(s) de transferencia de las unidades que representen las áreas en mención deberá(n) firmarse por el Fideicomiso dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que el Comité de Gerencia notifique que las áreas construidas cumplen con las especificaciones señaladas en los siguientes literales, y siempre y cuando se haya enviado por los Fideicomitentes Desarrolladores a la Fiduciaria la minuta de escritura para su revisión y aprobación:

- a. **Locales Comerciales:** Unidades privadas con uso comercial, que entre ellas sumen un área privada total de 339,87 m<sup>2</sup> aproximadamente y que estén localizados sobre la Carrera 8C, en el primer y segundo piso del Proyecto, así como 3 parqueaderos privados ubicados en el Proyecto, que son a los que tienen derecho dichos locales comerciales. Estas áreas fueron valoradas en la suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000,00 M/CTE.). Esta área corresponde a los locales comerciales ubicados en primer y segundo piso, las áreas se entregarán por parte de los Fideicomitentes Desarrolladores al Beneficiario del Pago del Inmueble en obra gris con conexiones técnicas en punto cero.
- b. **Área Institucional:** Un área privada con uso institucional de 599,05 m<sup>2</sup> aproximadamente, localizada en el primer y segundo piso del Proyecto, así como 2 parqueaderos privados del Proyecto a los que tiene derecho dicha área institucional. Esta área fue valorizada en TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.360.560.000,00 M/CTE). Los Fideicomitentes Desarrolladores entregarán al Beneficiario del Pago del Inmueble, los espacios terminados, es decir, muros estucados y pintados, pisos enchapados, áreas húmedas con muros enchapados, baños terminados, iluminación, área de cocina con puntos de conexión hidráulica, eléctrica y de gas, y red contra incendios. No hace parte de la entrega la carpintería en madera, cielorraso liviano, equipamiento de cocina, sistemas de ventilación, sistemas de alarma, CCTV, automatización y dotación.

**Parágrafo Primero:** Los Fideicomitentes Desarrolladores, serán los únicos y exclusivos responsables de que las Áreas Construidas arriba mencionadas cumplan con las especificaciones técnicas arriba mencionadas, por ende, cualquier error que se presente en dichas especificaciones será de responsabilidad exclusiva de los Fideicomitentes Desarrolladores

**Parágrafo Segundo:** La totalidad de los rendimientos financieros que generen los recursos señalados en el literal "a" del numeral 5.2.1.1, por su administración en el Fondo de Inversión, desde su aporte al Fideicomiso por parte de los Fideicomitentes y hasta su transferencia a favor del Beneficiario del Pago del Inmueble, deberán ser transferidos por parte del Fideicomiso a este último, sin que dichos rendimientos se imputen como parte del pago del precio del Inmueble.

**Parágrafo Tercero:** En caso de no iniciarse la construcción del Proyecto porque se presente una imposibilidad sobreviniente, derivada de una situación imprevisible e irresistible o por el comportamiento del mercado, para los Fideicomitentes Desarrolladores y el Fideicomiso, este último o los Fideicomitentes por cuenta de él, deberá pagar a favor del Beneficiario del Pago del Inmueble en dinero y no en especie, los valores indicados en los literales "a" y "b" del numeral 5.2.1.2 anterior, pago que deberá realizarse a más tardar dentro de los treinta y ocho (38) meses siguientes a la fecha de la escritura pública de transferencia del Inmueble a favor del Fideicomiso; en este evento, el valor a pagar no tendrá ningún tipo de ajuste conforme a lo indicado en la siguiente Sección.

**5.2.1.3 Tolerancia en la Variación de las Áreas Construidas:** En caso de que existan variaciones en las Áreas Construidas señaladas en los literales a y b del numeral 5.2.1.2 anterior, se seguirán las siguientes reglas:

- a. **Diferencia Tolerada:** Si las variaciones del área se encuentran dentro de un margen del 5% en cada una de las Áreas Construidas, no habrá lugar a ningún reajuste en el precio de estas.
- b. **Reajuste:** En el evento de que las Áreas Construidas resulten en un área inferior, que exceda el porcentaje de la Diferencia Tolerada, y solo en este caso, el Fideicomiso deberá pagar a favor del Beneficiario del Pago del Inmueble un valor adicional a razón de: (i) CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$5.847.953,25 M/CTE), por cada metro cuadrado de menos en los locales comerciales que exceda de la Diferencia Tolerada, o en la proporción que equivalga al excedente respecto de la suma antes mencionada y/o, (ii) CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$5.600.933,50 M/CTE), por cada metro cuadrado de menos del área institucional, que exceda de la Diferencia Tolerada, o en la proporción que equivalga al excedente respecto de la suma antes mencionada. Estos pagos, de generarse, se harán simultáneamente a la firma de la escritura pública por medio de la cual se transfieran estas Áreas Construidas a favor del Beneficiario del Pago del Inmueble.
- c. **No Reajuste:** Si las variaciones de las Áreas Construidas son superiores a la Diferencia Tolerada, esos aumentos de área no darán lugar a pago alguno por parte del Beneficiario del Pago del Inmueble.

**Parágrafo Primero:** Los pagos relacionados en esta cláusula podrán ser realizados por el FIDEICOMISO o directamente por parte de los Fideicomitentes por cuenta y nombre del FIDEICOMISO, así mismo, los pagos en dinero que deban hacerse a favor del Beneficiario del Pago del Inmueble con ocasión a lo establecido en la presente Sección 5.2, se deberán realizar a la cuenta bancaria corriente No. 346-363090-35 de titularidad del Beneficiario del Pago del Inmueble abierta en Bancolombia S.A. o en la cuenta bancaria indicada por el

Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, la cual tendrá que ser previamente acordada por el Beneficiario del Pago del Inmueble.

**Parágrafo Segundo:** Los Fideicomitentes Desarrolladores, en caso de presentarse un área inferior, que exceda el porcentaje de la Diferencia Tolerada, se obligan a notificar a la Fiduciaria y al Beneficiario del Pago del Inmueble, previo a la suscripción de la primera escritura pública para la transferencia de las Áreas Construidas, sobre los pagos que deben realizarse con ocasión a la generación de la tolerancia en la variación de las Áreas Construidas de pago en especie.

**Parágrafo Tercero:** En el evento de mora de uno cualquiera de los pagos fijados a favor del Beneficiario del Pago del Inmueble establecidos en la presente Sección 5.2.1, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, para lo cual no será necesario requerimiento judicial o privado para la constitución en mora.

**Sección 5.2.2 Pagos de los costos asumidos por la construcción de un parque sobre el inmueble:** Sobre el Inmueble, el CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR construyó un parque, cuyo valor de construcción corresponde a un costo del Proyecto por parte del Fideicomiso, por la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$378.142.263); suma que deberá ser transferida al CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR en la misma fecha en que se realice el pago indicado en el literal "b" de la Sección 5.2.1.1 anterior, y siempre que los Fideicomitentes Desarrolladores o alguno de ellos le presente a la Fiduciaria la correspondiente factura que el CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR haya generado para cobro por el rubro previamente señalado.

**Sección 5.2.3 Pagos por Concepto de Auxilio de Arriendo:** El Fideicomiso deberá pagar a favor del CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR, durante veinticuatro (24) meses, la primera de ellas pagada desde la fecha de firma del acta de inicio obra, una suma mensual de DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000.00 M/CTE), pagadera la primera de ellas dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al día en que el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario notifique a la Fiduciaria que debe realizar dicho pago, y a partir de allí dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes hasta que el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario lo indique. Estos valores deberán ser tenidos como un costo del Proyecto por parte del Fideicomiso. En todo caso, los pagos se realizarán siempre que el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, presente el correspondiente soporte documental que acredite que dichos rubros corresponden a un costo del Proyecto.

**Parágrafo Primero:** Las sumas mensuales del presente numeral 5.2.3 desde su primer desembolso, serán ajustadas año a año en un porcentaje igual al establecido para el Índice de Precios del Consumidor (IPC) publicado por el DANE o la entidad que haga sus veces. En caso de que se posponga el inicio de obra, este pago se hará exigible dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al que se suscriba la cesión de posición contractual de comodatario del CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR y se haga entrega de la mera tenencia del Inmueble a favor del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, conforme a lo indicado en la Sección 5.2.5. del presente Contrato.

**Parágrafo Segundo:** Todos los pagos establecidos en esta sección 5.2. del presente Contrato a favor del CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR podrán realizarse directamente por parte del Fideicomiso o por parte de los Fideicomitentes por cuenta del Fideicomiso.

**Parágrafo Tercero:** En caso de insuficiencia de recursos en el Fideicomiso para sumir los pagos a favor del CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR establecidos en la presente sección 5.2 los Fideicomitentes se obligan a aportar entregar al Fideicomiso los recursos necesarios para atender los pagos.

**Sección 5.2.4 Modificaciones al Contrato de Fiducia:** De acuerdo con lo previsto en la Sección 16.12. "Modificación del Contrato" se podrán realizar modificaciones a este Contrato en relación con aquellos aspectos que corresponden a la libre negociación entre los Fideicomitentes Desarrolladores y la Fiduciaria por las particularidades del Proyecto y no sobre el resto del contenido del Contrato aprobado previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia; sin perjuicio de lo anterior, solo se requerirá del consentimiento y expresa aprobación del Beneficiario del Pago del Inmueble única y exclusivamente para las modificaciones que pretendan realizarse a la sección 5.2. del presente Contrato, cualquier modificación a las demás Secciones del presente Contrato que sean susceptibles de modificación, sólo requerirán aprobación de los Fideicomitentes.

**Parágrafo:** Sin perjuicio de lo señalado en la presente Sección, en caso de que subsistan saldos insolutos del Crédito otorgado al Fideicomiso, para efectuar la modificación del Contrato, será necesario contar de manera previa con la autorización expresa y escrita del Banco Acreedor.

**Sección 5.2.5. Instrucciones en relación con el Comodato del Inmueble:** Sin perjuicio de lo establecido en la Sección 3.5. del Contrato, el Beneficiario del Pago del Inmueble cederá su posición en el Contrato de Comodato a favor del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, el día hábil siguiente a la fecha en que el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario notifique a la Fiduciaria la solicitud de cesión. Para el efecto, este deberá realizar todas las gestiones necesarias frente al Beneficiario del Pago del Inmueble para que este suscriba un contrato de cesión de posición contractual en donde ceda su calidad de comodatario a favor del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario.

Realizada la gestión anterior, el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario deberá remitir a la Fiduciaria para su conocimiento y aceptación el documento en donde conste la cesión de posición contractual.

El modelo de contrato de comodato que se suscribirá entre el Fideicomiso y el Beneficiario del Pago del Inmueble constituye el anexo No. 9 al Contrato.

**Sección 5.2.6. Instrucciones relacionadas con la compra del Inmueble:** Los Fideicomitentes instruyen irrevocablemente a la Fiduciaria, para que, como vocera del Fideicomiso, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del Contrato, a las cuatro de la tarde (4:00 p.m.) en la Notaría trece (13) del Circulo de Bogotá, comparezca como comprador a la firma de la escritura pública a través de la cual el Inmueble será transferido por el Beneficiario del Pago del Inmueble a favor del Fideicomiso a título de compraventa real y efectiva, conforme al modelo de escritura pública que constituye el anexo No. 8 al Contrato.

**Sección 5.2.7. Instrucciones en relación con el aporte de recursos adicionales:** Los Fideicomitentes acuerdan que, en los casos que no existan recursos necesarios para atender los pagos señalados en la Sección 5.2 o cualquier interés de mora o sanción que se llegue a generar, así como con el fin de cubrir los gastos e inversiones del Proyecto, se comprometen a efectuar al Fideicomiso, cada uno en proporción a su participación en el Fideicomiso, sin que exista ninguna solidaridad en el pago entre ellos, los aportes adicionales que sean requeridos, incluidos los faltantes de caja, para el desarrollo normal del Proyecto y la atención adecuada del servicio de la deuda de conformidad con los porcentajes de participación en Derechos Fiduciarios que se encuentran contemplados en la Sección 4.2.1. Las sumas adicionales que deben aportar dichos Fideicomitentes se tendrán también en cuenta, para todos los efectos a que hubiere lugar, como aportes de cada uno al Fideicomiso, respectivamente.

**5.2.8 Instrucciones relacionadas con la resolución de la escritura de compraventa:** Los Fideicomitentes declaran que conocen y aceptan que si por cualquier circunstancia derivada de las condiciones físicas o jurídicas del Inmueble no es posible que se registre en debida forma la escritura pública de compraventa a través de la cual se transfiera la propiedad del Inmueble al Fideicomiso, o no fuere otorgado el crédito constructor al Fideicomiso, o no fuere posible que se registre en debida forma la escritura pública a través de la cual el Fideicomiso constituya hipoteca sobre el Inmueble, esto no constituirá en modo alguno incumplimiento imputable al CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACIÓN JEYMAR en su calidad de vendedor del Inmueble. Así las cosas, en caso de que se materialice cualquiera de las causales relacionadas anteriormente, la escritura pública de compraventa del Inmueble se resolverá de pleno derecho sin que ello genere o de lugar a indemnización alguna a favor del Fideicomiso o de los mismos Fideicomitentes.

Resuelta la compraventa con ocasión de la existencia de alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, se observarán e instrumentalizarán las siguientes reglas:

(i) El Beneficiario del Pago del Inmueble, deberá restituir al Fideicomiso, al número de cuenta bancaria de titularidad del Fideicomiso que le será informada en su momento, la totalidad de los recursos que para ese momento se le hayan entregado a este por parte del Fideicomiso o los Fideicomitentes por cuenta el Fideicomiso por concepto de pago. Estos recursos deberán ser entregados el mismo día que se suscriba la escritura pública por medio de la cual se instrumentalice la resolución del contrato de compraventa del Inmueble. Los mencionados recursos no podrán ser restituidos o entregados a los Fideicomitentes hasta que la escritura pública por medio del cual se instrumentalice la resolución del contrato de compraventa quede debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble.

(ii) La escritura pública por medio del cual se instrumentalice la resolución del contrato de compraventa del Inmueble a favor del Beneficiario del Pago del Inmueble deberá otorgarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el Fideicomiso por instrucción de los Fideicomitentes Desarrolladores notifiquen al Beneficiario del Pago del Inmueble la materialización de alguna de las causales de resolución de la compraventa antes indicadas.

(iii) Los costos y gastos que se requieran asumir para la efectiva transferencia y registro de la escritura pública por medio del cual se instrumentalice la resolución del contrato de compraventa del Inmueble serán debitados de los recursos existentes en el Fideicomiso, y de no haberlos deberán ser aportados por los Fideicomitentes a prorrata de su participación en los derechos fiduciarios; así mismo, todos los gastos que se causen por la restitución de recursos que el Beneficiario del Pago del Inmueble deberá hacer a favor del Fideicomiso serán asumidos en su totalidad por el Beneficiario del Pago del Inmueble.

**Sección 5.3. Opción de Venta por no Inicio de Construcción:** Ante el escenario previsto en el Parágrafo Tercero del numeral 5.2.1.2., dentro del mes doce (12) y el mes treinta y cinco (35), contados a partir de la fecha de la escritura pública de transferencia del Inmueble a favor del Fideicomiso y siempre que no se haya iniciado la construcción del Proyecto, los Fideicomitentes contarán con la opción de vender la totalidad (y no solo una parte) de sus Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso, (la "**Opción de Venta por no Inicio de Construcción**"). El ejercicio de la Opción de Venta por no Inicio de Construcción obliga al Fideicomitente que la ejerza a vender y a los demás Fideicomitentes a comprar, cada uno en proporción a su participación en el Fideicomiso pues no existe solidaridad alguna entre ellos para realizar tal pago (sujeto a las condiciones que se indican abajo).

Esta Opción de Venta por no Inicio de la Construcción se ejercerá en la siguiente forma:

- I. Dentro del término arriba indicado, el (los) Fideicomitente(s) que desee(n) ejercer la Opción de Venta por no Inicio de la Construcción (Fideicomitente Vendedor), le correrá(n) traslado de la oferta a los demás Fideicomitentes en forma simultánea.
- II. La obligación de compra será en la proporción con la que cuenta cada Fideicomitente en el Fideicomiso, de acuerdo con lo previsto en la Sección 4.2. del Contrato.
- III. El precio será la sumatoria aritmética (no financiera y sin actualización de ninguna clase) de todo lo que para tal fecha el Fideicomitente Vendedor hubiere aportado al Fideicomiso.
- IV. El (los) Fideicomitente(s) que compre(n) la participación, sin solidaridad entre ellos, deberá efectuar el pago dentro del mes siguiente a la fecha de la notificación de la Opción de Venta por no Inicio de la Construcción. De no realizarse el pago en el plazo antes señalado, se entenderá que el Fideicomitente Vendedor continuará ostentando la calidad de Fideicomitente.
- V. El (los) Fideicomitente(s) que compre(n), sin solidaridad entre ellos, tendrá un plazo máximo de (3) meses para realizar el pago, contado a partir de la fecha de la notificación de la Opción de Venta por no Inicio de la Construcción.
- VI. En caso de incumplimiento de alguno de los Fideicomitentes que compran en el pago correspondiente, el Fideicomitente Vendedor tendrá el derecho a proceder con el cobro de la suma adeudada, salvo que los demás Fideicomitentes opten por acrecer a su derecho de compra y realizar el pago de dicha porción adicional al Fideicomitente que desee ejercer Opción de Venta por no Inicio de Construcción. Los Derechos Fiduciarios pagados en exceso le serán transferidos al Fideicomitente que realice dicho pago.

**Parágrafo Primero. Del Registro de la Cesión:** Con el envío a la Fiduciaria de la notificación de la Opción de Venta por no Inicio de Construcción, la aceptación de compra y el comprobante de pago de la transferencia bancaria en donde se evidencie que el titular de la cuenta es La Parte Obligada a Vender, la Fiduciaria procederá a inscribir la cesión de estos derechos fiduciarios en favor del (los) Fideicomitente(s) que compre(n) la participación, en las proporciones correspondientes; siempre y cuando el (los) Fideicomitente(s) que compre(n) la participación haya(n) realizado los procedimientos requeridos por la Fiduciaria para el efecto.

**Parágrafo Segundo.** En todo caso, los Fideicomitentes con la suscripción del presente documento declaran conocer y aceptar que la Fiduciaria no será la responsable de verificar los plazos de que trata el presente numeral, ni de validar que se cumpla la totalidad del procedimiento acá establecidos.

**Parágrafo Tercero.** Los plazos establecidos en el presente numeral, podrán ser modificados de común acuerdo por la totalidad de los Fideicomitentes, sin necesidad de tener que tramitar una modificación al presente Fideicomiso.

**Parágrafo Cuarta:** Mientras esté en curso el procedimiento aquí establecido, el Fideicomiso seguirá operando normalmente con base en lo establecido en este Contrato, las decisiones adoptadas por los órganos correspondientes y las instrucciones impartidas a la Fiduciaria. En ningún caso este procedimiento representará un bloqueo ni parálisis del Fideicomiso ni del Proyecto. Así, en estos casos la Fiduciaria continuará administrando el Fideicomiso normalmente sin ningún reparo derivado de este procedimiento, y los Fideicomitentes continuarán cumpliendo sus obligaciones contractuales, hasta cuando quede registrada la cesión por parte de la Fiduciaria como resulta del ejercicio de la Opción de Venta por no Inicio de la Construcción.

**Parágrafo Sexto:** Las Partes se obligan a no usar el mecanismo previsto en esta Sección de forma abusiva.

**Sección 5.4. Instrucciones en relación con la Cesión:** Con independencia de lo establecido en el literal c) del acápite de "Cláusulas Limitativas" y en las Secciones 5.3., 8.3 y 16.13., referente a la cesión del Contrato, los Fideicomitentes y la Fiduciaria acuerdan que, para efectuar cualquier cesión de su posición contractual del

presente Contrato, será necesario contar de manera previa con la autorización expresa y escrita de los demás Fideicomitentes y la Fiduciaria.

No obstante lo indicado, sin que para ello se requiera autorización de las demás Partes, el Fideicomitente Inmobiliario y el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario podrán ceder total o parcialmente su posición contractual de Fideicomitente a cualquiera de las entidades vinculadas a la Fundación Grupo Social o a cualquiera de las sociedades, entidades sin ánimo de lucro o vehículos que hacen parte de su Organización, previa notificación a las demás Partes.

**Parágrafo Primero:** Sin perjuicio de lo señalado en la presente Sección, en caso de que subsistan saldos insolutos del Crédito otorgado al Fideicomiso, para efectuar cualquier cesión de posición contractual de Fideicomitente, será necesario contar de manera previa con la autorización expresa y escrita del Banco Acreedor.

**Parágrafo Segundo:** Los Fideicomitentes con la suscripción del presente documento, declaran conocer y aceptar que no podrán constituir ningún tipo de gravamen o limitación sobre los derechos fiduciarios o derechos de beneficio o flujos futuros de su titularidad, sin conocimiento y aceptación previa por escrito de los demás Fideicomitentes y la Fiduciaria.

**Sección 5.5. Instrucciones para solicitar Créditos de Insumos de construcción:** Con la firma del presente Contrato de Fiducia los Fideicomitentes autorizan al Fideicomiso para que este pueda tramitar los Créditos de Insumos de Construcción, así como para suscribir todos los documentos necesarios para la toma de los mismos, incluyendo garantías. Todo lo anterior, siempre que previamente se imparta una instrucción expresa y por escrito a la Fiduciaria por parte del Comité Gerencia la cual será remitida por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario.

## SECCIÓN VI ADQUIRENTES DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS RESULTANTES DEL PROYECTO



**Sección 6.1. Instrucciones de los Fideicomitentes Desarrolladores a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso:** Los Fideicomitentes Desarrolladores imparten las siguientes instrucciones a la Fiduciaria para que como vocera del Fideicomiso realice las siguientes actividades: i) Suscriba los documentos de vinculación con el (los) Adquirente(s); ii) Recauda los recursos entregados por el (los) Adquirente(s) para el pago del precio; iii) Entregue la información de que trata el Contrato de Vinculación, y iv) Suscriba como vocera del Fideicomiso las escrituras públicas de transferencia de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) una vez concluida la construcción y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.

**Sección 6.2. Vinculación del (los) Adquirente(s):** Los interesados en adquirir una unidad inmobiliaria del Proyecto deberán posterior a la firma del respectivo Contrato de Promesa de Compraventa, suscribir el Contrato de Vinculación en virtud del cual adquieren la calidad de beneficiarios de la instrucción que impartan los Fideicomitentes Desarrolladores a la Fiduciaria para que como vocera del Fideicomiso recaude los recursos correspondientes al pago del precio, les entregue la información de que trata el Contrato de Vinculación, y suscriba como vocera del fideicomiso las escrituras públicas de transferencia de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) una vez concluida la construcción y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.

### **Sección 6.3. Procedimiento para la vinculación del (los) Adquirente(s):**

- 6.3.1** Dentro del término de duración de este Contrato, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario presentará a la Fiduciaria los Promitentes Compradores que manifiesten su interés en adquirir Unidades Inmobiliarias resultantes de la construcción del Proyecto, siempre y cuando se cumplan con los requisitos y las políticas establecidas por la Fiduciaria para la vinculación de sus clientes.
- 6.3.2** Para efectos de la presentación de los Promitentes Compradores, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario deberá entregar a la Fiduciaria por los medios físicos y/o tecnológicos que la Fiduciaria indique, los siguientes documentos:
- a) Formulario de Información del Cliente, y fotocopia del documento de identificación. Así como aquellos otros documentos y formularios definidos por la Fiduciaria y comunicados al Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario.
  - b) Copia del Contrato de Promesa de Compraventa debidamente suscrito por todas las partes del mismo.
  - c) Contrato de Vinculación suscrito por los Promitentes Compradores (Anexo No. 3 del presente Contrato).
- 6.3.3** El Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario no podrá presentar a la Fiduciaria un número de Promitentes Compradores superior al número de Unidades Inmobiliarias que constituyan el Proyecto, salvo que se presenten casos de desistimiento de Promitentes Compradores, evento en el cual el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario se encuentra autorizado para sustituir al Promitente Comprador desistido.
- 6.3.4** Cumplido lo anterior y verificada la entrega de los documentos antes mencionados debidamente diligenciados y acompañados de los anexos solicitados, la Fiduciaria perfeccionará la vinculación de cada uno de los Promitentes Compradores como Adquirentes.
- 6.3.5** Corresponderá a la Fiduciaria, de conformidad con la normatividad legal vigente, verificar y comprobar el contenido de los formularios de vinculación del cliente. No obstante lo anterior, la Fiduciaria no reconocerá la calidad de Adquirente hasta tanto sea debidamente diligenciado y remitido oportunamente el formato de vinculación del cliente junto con los documentos soportes exigidos por la Fiduciaria para su confirmación y demás trámites. El envío de tales documentos se efectuará a través del Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, por los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas que la Fiduciaria indique.
- 6.3.6** La Fiduciaria se reserva el derecho de vincular al Promitente Comprador en virtud del conocimiento del cliente que debe realizar a cada uno de ellos. En caso de que el proceso de vinculación resulte negativo, se devolverán los documentos remitidos por el Promitente Comprador, así mismo los recursos que hayan sido consignados a su nombre.

### **Sección 6.4. Derechos del (los) Adquirente(s):**

- 6.4.1** Que la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso reciba los Recursos que entrega(n) el (los) Adquirente(s) como parte del pago del precio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.

- 6.4.2 Que, previa instrucción del Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, una vez concluida la construcción y siempre que se hayan cumplido las obligaciones a cargo del (los) Adquirentes en su calidad de Promitente(s) Comprador(es), la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso procederá a la suscripción de la(s) escritura(s) pública(s) de transferencia de la(s) Unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.
- 6.4.3 Que la Fiduciaria le(s) remita un informe semestral, con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, durante la vigencia del Contrato de Fiducia y del Contrato de Vinculación, y dentro de los 15 días hábiles siguientes a cada corte, el cual contendrá la información prevista en la normatividad vigente para los negocios Fiduciaros de Administración Inmobiliaria.

**Parágrafo Primero:** La vinculación de los Promitentes Compradores solo les confiere los derechos establecidos en la presente sección y los que la ley les otorgue. En tal sentido, sus derechos y potestades se encuentran limitados a los aspectos relacionados con la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) que se comprometen a adquirir.

**Parágrafo Segundo:** Para todos los efectos comerciales y tributarios la transferencia de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) se realizará a título de compraventa y no a título de beneficio de área.

#### **Sección 6.5. Obligaciones del (los) Adquirente(s):**

- 6.5.1 Proporcionar toda la información que la Fiduciaria y el (los) Fideicomitente(s) le(s) solicite(n).
- 6.5.2 Actualizar en debida forma su información a través de los formularios o medios que para esos efectos señale la Fiduciaria, con la periodicidad que esta requiera.
- 6.5.3 Informar oportunamente cualquier cambio en sus datos de contacto o de ubicación.

**Sección 6.6. Terminación de la Vinculación:** La vinculación del (los) Adquirente(s), se dará por terminada por las causales previstas en el Contrato de Vinculación.

#### **Sección 6.7. Procedimiento para la desvinculación del (los) Adquirente(s):**

- 6.7.1. En los eventos descritos en la Sección 5.4 del Contrato de Adhesión, la Fiduciaria está autorizada para descontar de la suma entregada por el (los) Adquirente(s) como pago del precio señalado en el Contrato de Promesa de Compraventa, si se hubiere pactado, a título de pena, sin que sea responsabilidad de la Fiduciaria iniciar las acciones para conseguir el pago de la sanción por los montos faltantes que se cobren con ocasión a la sanción por desistimiento. Esta sanción se aplicará siempre que así lo solicite el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, quien remitirá a la Fiduciaria copia del documento en que conste el monto y/o porcentaje de la sanción por desistimiento. Serán el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario quien determine el porcentaje de sanción por desistimiento que se aplicará en el desarrollo del Proyecto.
- 6.7.2. Cuando la desvinculación sea por mutuo acuerdo o por cualquier causal prevista en el contrato de Promesa de Compraventa, en las instrucciones escritas de desistimiento con destino a la Fiduciaria, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario deberá manifestar que conoce y acepta los riesgos y las consecuencias que implica el desistimiento y que la desvinculación del (los) Adquirente(s) no compromete la viabilidad del Proyecto.

**Sección 6.8. Devolución de recursos a los Adquirentes cuando haya lugar a ello.** La Fiduciaria llevará a cabo la devolución, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la radicación de la instrucción del Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario conforme al procedimiento pagos y/o giros previsto en el presente contrato, de los recursos entregados por el (los) Adquirentes por cuenta de los Fideicomitentes

Desarrolladores, cuando haya lugar a ello de acuerdo con las Promesas de Compraventa, previa deducción de las multas, sanciones o penalizaciones aceptadas por los Adquirentes en las Promesas de Compraventa; lo anterior, siempre que existan recursos liquidados en el fideicomiso.

**Parágrafo.** En caso de devolución de los recursos al (los) Adquirentes, los rendimientos generados por la administración de los recursos serán del Fideicomiso, así mismo las pérdidas de la inversión en cualquier caso serán asumidas por los Fideicomitentes.

## SECCIÓN VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS FIDEICOMITENTES Y LA FIDUCIARIA

**Sección 7.1. Derechos de la Fiduciaria:** Además de los ya relacionados en el texto del Contrato y en la ley, son derechos de la Fiduciaria:

- 7.1.1 Recibir la remuneración estipulada a su favor en este Contrato.
- 7.1.2 Solicitar que se paguen 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 su remuneración.
- 7.1.3 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 se realice de forma directa por parte de los Fideicomitentes.
- 7.1.4 Exigir el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte de los Fideicomitentes con la firma del presente Contrato.
- 7.1.5 Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos y documentos que le sean enviados para su firma.
- 7.1.6 Dar por terminado el presente Contrato por las causales señaladas en la ley y este contrato, salvo los numerales 6 y 11 del art. 1240 del Código de Comercio.
- 7.1.7 Renunciar a su gestión en los términos previstos en el Código de Comercio y demás normas concordantes.
- 7.1.8 Actuar cuando resulte conveniente y necesario, previa comunicación a los Fideicomitentes, en defensa de los intereses propios de la Fiduciaria, de los del Fideicomiso y de los terceros clientes de la Fiduciaria, ante las autoridades administrativas y judiciales cuando quiera que se vea comprometido el patrimonio de estos con ocasión del incumplimiento de deberes tributarios del cargo exclusivo de los Fideicomitentes o por la vinculación indebida a procesos administrativos tributarios por parte autoridades administrativas y judiciales.
- 7.1.9 Solicitar instrucciones a los Fideicomitentes cuando en el desarrollo del Contrato requiera de las mismas.
- 7.1.10 Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

**Sección 7.2. Derechos de los Fideicomitentes:** Además de los ya relacionados en el texto del Contrato y en la ley, son derechos de los Fideicomitentes:

- 7.2.1 Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento a las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la Ley.
- 7.2.2 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.
- 7.2.3 Exigir a la Fiduciaria que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente Contrato.

- 7.2.4 Exigir a la Fiduciaria, a la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Fideicomiso y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato.
- 7.2.5 Recibir a la liquidación del presente Contrato el remanente que corresponda una vez cumplido el trámite de liquidación, en los términos establecidos en el presente Contrato.
- 7.2.6 Impartir instrucciones a la Fiduciaria de acuerdo con lo dispuesto en este Contrato.
- 7.2.7 Solicitar a la Fiduciaria la entrega, pago o giro de los recursos fideicomitados en la forma prevista en este Contrato, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el mismo.
- 7.2.8 Ejercer las acciones de responsabilidad contra la Fiduciaria cuando a ello hubiere lugar.
- 7.2.9 Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

**Sección 7.3. Obligaciones Generales de la Fiduciaria:** Además de las ya relacionadas en el texto del Contrato y en la ley, son obligaciones generales de la Fiduciaria las siguientes:

- 7.3.1 Recibir y administrar los Bienes Fideicomitados de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.
- 7.3.2 Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por los Fideicomitentes según corresponda.
- 7.3.3 Ejercitar el derecho de propiedad Fiduciaria sobre los Bienes Fideicomitados en virtud del presente Contrato, permitiendo ejercer la defensa de los mismos a los Fideicomitentes, cuando haya lugar a ello, todo lo anterior con cargo al Fideicomiso o a los Fideicomitentes.
- 7.3.4 Mantener los Bienes Fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 7.3.5 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales inherentes a su calidad de propietario fiduciario respecto de los Bienes Fideicomitados, en cuanto sea informada por los Fideicomitentes de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que, sobre los hechos, que los haga necesarios, le proporcionen los Fideicomitentes, quienes por lo tanto será responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información. La Fiduciaria cumplirá esta obligación otorgando poder a los Fideicomitentes, o a la persona que uno o todos los Fideicomitentes designen, de manera que el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y/o el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, o en su defecto cualquier otro de los Fideicomitentes deberá designar las personas encargadas para adelantar estas gestiones.
- 7.3.6 Pedir de manera inmediata instrucciones a los Fideicomitentes Desarrolladores cuando en la ejecución del Contrato se presenten hechos que no le sean imputables o hechos imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o sean necesarias para el cumplimiento del objeto.
- 7.3.7 Llevar la personería para la protección y defensa de los Bienes Fideicomitados contra actos de terceros o de los mismos Fideicomitentes. Los beneficios derivados de cualquier reclamación judicial o extrajudicial, integrarán el Patrimonio Autónomo.
- 7.3.8 Remitir a los Adquirentes, los informes periódicos de que habla el Contrato de Vinculación y la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 7.3.9 Suscribir el Contrato de Vinculación conforme al modelo que se adjunta como Anexo No. 3, previa solicitud del Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, conforme al procedimiento establecido en el presente Contrato.
- 7.3.10 Efectuar, previa instrucción del Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, la devolución de los recursos entregados por los Adquirente(s), en caso de que los Contratos de Promesa

- de Compraventa se resuelvan por las causales establecidas en ellos, o en los eventos contemplados en la Sección VI del presente Contrato, siempre que existan recursos disponibles en el Fideicomiso.
- 7.3.11** Suscribir las escrituras públicas de transferencia para efectos de adelantar la tradición del derecho de dominio sobre las Unidades Inmobiliarias, a favor de los Adquirentes, de acuerdo con lo previsto en el presente Contrato y en los Contratos de Promesa de Compraventa.
- 7.3.12** Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses en los cortes de junio y diciembre, la cual deberá ser presentada a los Fideicomitentes, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, siguiendo los lineamientos establecidos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Ante la negativa de los Fideicomitentes de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la Fiduciaria podrá hacer uso del mecanismo previsto en el Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.
- 7.3.13** Transferir en calidad de tradente o vendedor tradente a favor de los Adquirentes, las Unidades que se hayan prometido en venta a favor de estos últimos, siempre que se cumplan los presupuestos del presente Contrato y la Promesa de Compraventa.
- 7.3.14** Llevar la contabilidad del Fideicomiso.  
Los Fideicomitentes mediante la suscripción del presente Contrato, instruyen a la Fiduciaria para que lleve la contabilidad del Fideicomiso bajo las instrucciones y demás reglas fijadas por la Superintendencia Financiera de Colombia para los negocios fiduciarios, lo cual implica efectuar el registro contable de la totalidad de los hechos económicos que se presenten en desarrollo del mismo, especialmente los relativos a los aportes, ingresos y costos del Proyecto en orden a certificar a los Fideicomitentes, conforme con la ley, el resultado del negocio para todos los efectos a que hubiere lugar. Con tal fin, el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario deberá incluir en las órdenes de pago y giro impartidas a la Fiduciaria, todos los conceptos necesarios para su adecuado registro, de tal manera que la contabilidad del Fideicomiso pueda llevarla y mantenerla la Fiduciaria debidamente actualizada, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias que rigen la materia y reflejando fielmente lo solicitado por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario.  
La Fiduciaria no podrá efectuar registro contable alguno sin la información necesaria que con tal finalidad le remita el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario.  
Los Fideicomitentes Desarrolladores responderán por las consecuencias que surjan por el registro de los hechos económicos a que se refiere el presente numeral.
- 7.3.15** Prestar toda su colaboración para realizar todos los trámites necesarios para desarrollar el Proyecto, entre los que se encuentran, la suscripción en forma oportuna de los memoriales, solicitudes, poderes, peticiones, recursos y, en general, los documentos a que haya lugar y que su gestión no pueda ser realizada directamente por los Fideicomitentes Desarrolladores.
- 7.3.16** Invertir las sumas de dinero del Fideicomiso en el Fondo de Inversión Colectiva Rentafácil, en los términos del presente Contrato.
- 7.3.17** 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 los Fideicomitentes 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.
- 7.3.18** Suscribir el Contrato de Vinculación conforme al modelo que se adjunta como Anexo 3, previa solicitud del Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario y conforme al procedimiento establecido en el presente Contrato.



**Sección 7.4 Obligaciones Especiales de la Fiduciaria:** Adicional a las previstas en las demás Cláusulas del Contrato, son obligaciones especiales de la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, las siguientes:

- 7.4.1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato, siempre dentro de los límites del mismo, de acuerdo con las instrucciones que imparta el Comité Fiduciario y, en su caso, el Comité de Gerencia o los Fideicomitentes en los términos del presente Contrato.
- 7.4.2. Coadyuvar y/o prestar toda su colaboración para realizar todos los trámites necesarios para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, entre los que se encuentran, la suscripción en forma oportuna los memoriales, solicitudes, poderes, peticiones, recursos y, en general, los documentos a que haya lugar y cuya suscripción le hayan solicitado todos o algunos de los Fideicomitentes Desarrolladores.
- 7.4.3. Pedir instrucciones al Comité Fiduciario y/o a los Fideicomitentes, según corresponda, 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 Comité Fiduciario, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la Fiduciaria.
- 7.4.4. Informar a los Fideicomitentes, al Banco y a los Adquirentes las circunstancias que surjan en cualquier momento del Contrato y que habiendo sido conocidas por ella puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.
- 7.4.5. Presentar mensualmente a los Fideicomitentes Desarrolladores, un informe de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los Adquirentes en un archivo de Excel.
- 7.4.6. Enviar mensualmente a los Fideicomitentes Desarrolladores la información financiera del Fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones impartidas por los Fideicomitentes y la Superintendencia Financiera de Colombia en relación con la contabilidad del Fideicomiso.
- 7.4.7. Contratar al Interventor del Proyecto, para que realice la gestión y el desarrollo de todas las actividades propias de la Interventoría del Proyecto en los términos de la Sección 9 del presente Contrato.
- 7.4.8. Llevar un registro de los Promitentes Compradores, con los nombres e identificación de los Promitentes Compradores, la Unidad Inmobiliaria respectiva y los recursos entregados, de acuerdo con la información que sea suministrada por el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario.
- 7.4.9. Administrar los recursos que reciba en virtud del presente Contrato de conformidad con lo establecido en la Sección 3.4. del Contrato.
- 7.4.10. Efectuar los pagos a los que haya lugar de conformidad con lo previsto en el Contrato.
- 7.4.11. Efectuar, previa instrucción del Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, la devolución de los recursos entregados por los interesados en adquirir Unidades Inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario en caso de que los Contratos de Promesas de Compraventa se resuelvan por las causales establecidas en ellos, o se presente desistimiento, siempre que existan recursos disponibles en el Fideicomiso y de conformidad con la prelación de pagos prevista en la Sección 11.1. del Contrato en el evento en que cualquiera de los Promitentes Compradores, se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en el Contrato de Promesa de Compraventa o incumpla con el pago del precio pactado en dicho contrato, o se abstenga de tramitar oportunamente el crédito para financiar el saldo del precio, o no complete los documentos o información de Promitentes Compradores a la Fiduciaria, o no concurra a otorgar la respectiva escritura pública por medio de la cual se transferirán a su favor a título de Compraventa la Unidad Inmobiliaria respectiva en la fecha, hora y notaría previstos en el Contrato de Promesa de Compraventa. En la medida que así lo solicite el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso está facultada y autorizada para retener a título de pena, las sumas aportadas por los Adquirentes incumplidos, hasta el porcentaje previsto en los documentos suscritos por los futuros adquirentes de la (las) Unidad(es) Inmobiliarias del Proyecto

Inmobiliario. El saldo de los recursos será entregado únicamente al Promitente Comprador que sea desvinculado, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo del formato de orden de operación por parte de la Fiduciaria.

- 7.4.12.** Suscribir los documentos de deuda producto de los Créditos que obtenga el Fideicomiso en calidad de deudor y constituirá sobre el Inmueble objeto del Contrato la Garantía Hipotecaria que se requiera para respaldar los Créditos que tengan por objeto el desarrollo del Proyecto, se exceptúan del otorgamiento de garantía hipotecaria los créditos a proveedores, todo lo anterior, de conformidad con las instrucciones que le imparta el Comité de Fiduciario.
- 7.4.13.** Efectuar únicamente los registros que correspondan de conformidad con la información remitida por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, de tal manera que la gestión de la Fiduciaria no implica, entre otros aspectos, actividades de vigilancia y control: (i) De la obra, (ii) De las especificaciones de la construcción, (iii) Del destino de los recursos obtenidos para la financiación de Proyecto Inmobiliario, (iv) De la definición y cumplimiento del punto de equilibrio necesario para la viabilidad de cada una de las etapas del Proyecto Inmobiliario, (v) De las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación de las diferentes etapas del Proyecto Inmobiliario, (vi) En relación con la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las Unidades Inmobiliarias, (vii) En el avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada y, (viii) En relación con la elaboración, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos
- 7.4.14.** Suscribir las escrituras públicas de transferencia de las áreas de terreno a favor del Beneficiario del Pago del Inmueble, de acuerdo con lo previsto en el presente Contrato.
- 7.4.15.** Dar cumplimiento a las instrucciones irrevocables impartidas por los Fideicomitentes según corresponda en el presente Contrato.
- 7.4.16.** Comunicar lo más pronto posible a los Fideicomitentes Desarrolladores cada vez que tenga conocimiento de la formulación de un reclamo, demanda o acción legal contra la Fiduciaria o el Fideicomiso por asuntos que sean de responsabilidad de los Fideicomitentes o del Proyecto, para que, por su cuenta adopten oportunamente las medidas previstas por la ley para mantener indemne a la Fiduciaria y al Fideicomiso, y adelanten los trámites a que hubiere lugar para la solución del conflicto de que se trate.
- 7.4.17.** Solicitar la autorización previa y por escrito del Banco Acreedor, para realizar modificaciones al presente Contrato de Fiducia que alteren o de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos estipulados a favor del Banco Acreedor, lo anterior en tanto subsistan saldos insolutos del Crédito.
- 7.4.18.** Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses en los cortes de junio y diciembre, la cual deberá ser presentada a los Fideicomitentes y al Banco Acreedor siempre que subsistan saldos insolutos del Crédito otorgados al Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, siguiendo los lineamientos establecidos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 7.4.19.** Las demás que se consignen en el presente Contrato y las previstas en la ley.

**Parágrafo:** La Fiduciaria en nombre propio y como vocera del Fideicomiso, no asumirá responsabilidad alguna frente a los Promitentes Compradores ni frente a terceros por la tradición, terminación de la construcción, ni las fechas de entrega, especificaciones de la obra, calidad o precio de los inmuebles, entrega de áreas comunes, saneamiento y, en general, por cualquiera otra obligación distinta de la relativa a la suscripción de dichos contratos en la mencionada calidad de vocera del Fideicomiso.

En consecuencia, todas estas gestiones, actividades y decisiones, serán de responsabilidad de los Fideicomitentes Desarrolladores.

**Sección 7.5. Obligaciones Generales de los Fideicomitentes:** Adicional a las previstas en las demás cláusulas del Contrato y en la ley, son obligaciones generales de los Fideicomitentes las siguientes:

- 7.5.1 Suministrar oportunamente a la Fiduciaria toda la información que sea relevante para el desarrollo del objeto del contrato.
- 7.5.2 Llevar su contabilidad conforme a la normatividad aplicable.
- 7.5.3 Impartir las instrucciones a la Fiduciaria para el desarrollo del objeto del presente Contrato cuando así se requiera, instrucciones que se realizarán por escrito con un término de antelación no mayor de cinco (5) días calendario al cumplimiento de las obligaciones, previa solicitud de la Fiduciaria, siempre y cuando no sean instrucciones que le corresponda impartir a los comités constituidos en el presente Fideicomiso.
- 7.5.4 Impartir las instrucciones a la Fiduciaria para el desarrollo del objeto del presente Contrato, para lo cual se obligan a instruir por escrito a la Fiduciaria, en lo que corresponda a cada Fideicomitente según lo previsto en este Contrato, en todos los eventos necesarios para el desarrollo del mismo y que no correspondan al Comité Fiduciario o al Comité de Gerencia.
- 7.5.5 Permitir y facilitar el desarrollo del presente Contrato en los términos pactados, y de acuerdo con la ley.
- 7.5.6 Colaborar a la Fiduciaria en las acciones necesarias frente a cualquier reclamación de índole tributaria, judicial o administrativa relacionadas con los Bienes Fideicomitados y designar para dichos efectos los apoderados encargados de adelantar dichas gestiones.
- 7.5.7 Informar a más tardar al día siguiente de su recepción de los reclamos, demandas o actos administrativos que les sean notificados o sean recibidos en sus direcciones de notificación o los predios del Fideicomiso, en los cuales la Administración vincule a la Fiduciaria Colmena en posición propia o al Fideicomiso administrado.
- 7.5.8 Coadyuvar a la Fiduciaria en las acciones necesarias frente a cualquier reclamación de índole fiscal, judicial o administrativa relacionadas con el Inmueble.
- 7.5.9 Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes, promotores autorizados o empleados o a través de un tercero diferente de la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, cualquiera de los recursos, cuotas, anticipos o aportes establecidos en el objeto del Contrato o cualquier otra suma relacionada con el Proyecto en Construcción.
- 7.5.10 Cumplir y facilitar el cumplimiento por parte de la Fiduciaria del procedimiento liquidatorio del Fideicomiso.
- 7.5.11 Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
- 7.5.12 Suministrar a la Fiduciaria las informaciones que ésta le solicite para el mejor desempeño de sus funciones y especialmente para cumplir a cabalidad con la administración de los recursos fideicomitados.
- 7.5.13 Entregar a la Fiduciaria información veraz y verificable que permita el adecuado conocimiento de los Fideicomitentes y a actualizar sus datos como mínimo una vez al año, suministrando la totalidad de los soportes documentales que se requieran para el presente Contrato incluyendo el Formularios Pep's. Así mismo deberán informar por escrito a la Fiduciaria, dentro de los quince (15) días calendarios 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 de Colombia, 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 obligan a enviar fotocopia del

certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente Contrato, dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

- 7.5.14 Responder frente al Fideicomiso, frente a terceros y frente a la Fiduciaria, por el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en esa calidad de acuerdo con lo estipulado en la presente Sección del Contrato.
- 7.5.15 Instruir a la Fiduciaria las políticas contables aplicables al Fideicomiso, las cuales harán parte integral de este Contrato como Anexo No. 5.
- 7.5.16 Responder por la libertad, tradición y saneamiento por evicción del Inmueble transferido en desarrollo del presente Contrato, y de las Unidades Inmobiliarias frente a la Fiduciaria, a los Adquirentes y a terceros conforme a la ley y a lo previsto en este Contrato.
- 7.5.17 Salir al saneamiento por los vicios redhibitorios de las Unidades Inmobiliarias frente a la Fiduciaria, a los Compradores y a terceros conforme a la ley y a lo previsto en el presente Contrato.
- 7.5.18 Las demás establecidas en este Contrato y cualquier otra que se desprenda de las normas legales y reglamentarias vigentes.

**Sección 7.6. Obligaciones Especiales de los Fideicomitentes:** Adicional a las previstas en las demás cláusulas del Contrato y en la ley, son obligaciones generales de los Fideicomitentes las siguientes:

- 7.6.1 Sustituir a la Fiduciaria o al Fideicomiso económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con las reclamaciones, pleitos judiciales o extrajudiciales que se presenten en contra de la Fiduciaria.
- 7.6.2 Pagar la comisión Fiduciaria en los términos pactados en el presente Contrato.
- 7.6.3 Manejar de manera exclusiva el personal a su cargo y cumplir con las obligaciones que se deriven de la relación jurídica y contractual que exista con dicho personal.
- 7.6.4 Cumplir con todos los requisitos y obligaciones legales del sistema de seguridad social de sus trabajadores, pagando oportunamente sus aportes y/o cotizaciones y en caso de existir subcontratistas, exigir el cumplimiento de este tipo de obligaciones a cabalidad incluyendo las correspondiente a las retenciones por concepto de aportes al régimen de seguridad social de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1273 de 2018, así como las normas que la modifiquen, adicione o complementen, en todo caso asumirá la condición de beneficiario real de las labores desempeñadas si fuere el caso, dejando indemne a la Fiduciaria y al Fideicomiso de las relaciones antes descritas.
- 7.6.5 Colaborar y coadyuvar en todos los procesos jurídicos que se presenten en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, y en los que tenga implicación directa.
- 7.6.6 Mantener indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Fideicomiso Proyecto, incluyendo las derivadas de la comercialización de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario, que no sean imputables a la FIDUCIARIA.
- 7.6.7 Seguir los lineamientos y directrices que correspondan a las decisiones tomadas por el Comité de Gerencia.
- 7.6.8 Proporcionar toda la información que requiera la Fiduciaria para llevar la contabilidad y efectuar los correspondientes registros contables en el Fideicomiso, teniendo en cuenta lo previsto en el presente Contrato.
- 7.6.9 Tramitar en su nombre la obtención de los beneficios tributarios que se puedan derivar del desarrollo de las Unidades Privadas de conformidad a la normatividad correspondiente.
- 7.6.10 Suministrar oportunamente a la Fiduciaria las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible en un término de antelación no mayor de cinco (5) días calendario, 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, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el Fideicomiso. La Fiduciaria no responderá de ninguna forma respecto de la falta de recursos en el Fideicomiso.
- 7.6.11 Aportar los recursos para el desarrollo del Proyecto en los términos previstos en el presente Contrato
  - 7.6.12 Aportar los demás recursos que resulten necesarios para la terminación del Proyecto Inmobiliario en los términos y porcentajes previstos en el presente Contrato.
  - 7.6.13 Suministrar todos los recursos necesarios para que el Fideicomiso pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el Fideicomiso, en los términos y porcentajes previstos en el Contrato.
  - 7.6.14 Declarar y pagar los impuestos que se generen sobre los Inmuebles o sobre las Unidades Inmobiliarias individuales, hasta el momento en que las mismas sean transferidas a los Promitentes Compradores, así como todos los impuestos que estén a su cargo. En todo caso, los Fideicomitentes Desarrolladores deberán salir a la defensa de la Fiduciaria y del Fideicomiso solicitando la desvinculación de estos de procesos administrativos del orden tributario en los cuales se endilgue responsabilidad a la Fiduciaria y del Fideicomiso por obligaciones fiscales / tributarias del cargo exclusivo de los Fideicomitentes Desarrolladores.
  - 7.6.15 Abstenerse de recibir dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) directamente o a través de los promotores autorizados, o de sus agentes o empleados.
  - 7.6.16 Realizar los aportes de recursos necesarios de conformidad con lo establecido en el Contrato y los que llegaran a ser solicitados por parte de la Fiduciaria.
  - 7.6.17 Declarar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles, hasta el momento en que se transfieran las Unidades Inmobiliarias a los Compradores.

**Sección 7.7. Obligaciones Especiales del Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario:** Adicional a las previstas en las demás cláusulas del Contrato y en la ley, son obligaciones especiales del Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario las siguientes:

- 7.7.1 Velar por el normal desarrollo del Proyecto.
- 7.7.2 Elaborar la estrategia de mercados y someterla a la aprobación del Comité de Gerencia.
- 7.7.3 Elaborar la lista de precios de salida a ventas de cada etapa, así como el procedimiento para los incrementos y acordarlas previamente con el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario antes de someterla a aprobación del Comité de Gerencia.
- 7.7.4 Llevar a cabo el seguimiento y recuperación de la cartera del Proyecto generada con ocasión de las ventas, cuotas iniciales, subrogaciones y subsidios de los mismos. Como consecuencia de ello deberá, en caso de incumplimiento de las obligaciones de los Adquirentes, instruir a la Fiduciaria la liberación de las unidades inmobiliarias conforme a lo establecido en el presente contrato para así poderlas ofrecer a terceros libremente.
- 7.7.5 Coordinar la presentación, trámite, prorrato y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el Proyecto, respecto de los Adquirentes que lo soliciten.
- 7.7.6 Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados o a través de un tercero diferente del Fideicomiso, cualquiera de los recursos aportados por los Adquirentes o derivados de los flujos necesarios para el desarrollo del proyecto
- 7.7.7 Coordinar, dirigir, evaluar y supervisar la ejecución de la campaña publicitaria y el mercadeo del Proyecto, previamente aprobadas por el Comité de Gerencia cumpliendo con la programación del Proyecto. En caso de incluir publicidad de la Fiduciaria debe solicitar autorización previa de esa Entidad.

- 7.7.8 Promover la venta de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto efectuando o exigiendo todas las gestiones y tareas necesarias para ello.
- 7.7.9 Coordinar y llevar a cabo con cada Adquirente, la firma y perfeccionamiento de los Contratos de Vinculación, Contratos de Promesa de Compraventa y Escrituras de Compraventa de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, teniendo en cuenta para ello los formatos preparados por el Gerente y aprobados previamente por las Partes y la Fiduciaria, así como la consecución de los anexos necesarios para la suscripción de los mismos en legal forma.
- 7.7.10 Simultáneamente, con el momento en que se proceda a transferir las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto a los Adquirentes, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el Proyecto sea liberado de la Garantía Hipotecaria en mayor extensión constituida sobre el inmueble.
- 7.7.11 Asistir y colaborar a los demás Fideicomitentes Desarrolladores con la entrega de las Unidades Inmobiliarias a favor de los Adquirentes.
- 7.7.12 Llevar a cabo el montaje de la publicidad y la decoración de la Sala de Negocios y el inmueble modelo, así como administrarla para que esté en condiciones óptimas, asegurándose que contenga la publicidad, equipos de cómputo, papelería, cotizadores de acuerdo con lo establecido y cumplir con el horario de atención propuesto.
- 7.7.13 Coordinar y llevar a cabo con cada Adquirente el trámite del subsidio de vivienda, informar los requisitos de la caja de compensación, recibir y verificar la información entregada por el Adquirente y diligenciar el formulario de solicitud del subsidio. Llevar a cabo el seguimiento de aprobación del subsidio e informar al cliente si este fue aprobado o no. Coordinar la presentación, trámite y recaudo de los subsidios otorgados.
- 7.7.14 Remitir a la Fiduciaria por cada Unidad Inmobiliaria que se deba transferir a título de Compraventa a los Adquirentes, el paz y salvo correspondiente al pago del precio.
- 7.7.15 Entregar a la Fiduciaria y al Fideicomitente Gerente, los certificados de libertad y tradición de las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a que se hayan registrado las escrituras públicas respectivas.
- 7.7.16 Presentar y enviar un reporte semanal de ventas al Fideicomitente Gerente e Inmobiliario con las separaciones realizadas en dicho periodo; así mismo presentar un informe mensual de ventas junto con el análisis del mercado incluido el estudio de competencia para el Comité de Gerencia.
- 7.7.17 Enviar al Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y a la Fiduciaria un reporte semanal de las unidades prometidas en venta (con promesa de compraventa), de los recaudos recibidos, de la escrituración y así mismo un informe trimestral de seguimiento a los desistimientos.
- 7.7.18 Responder por el trámite de escrituración, registro y legalización de las Escrituras de Transferencia, previo cumplimiento de los trámites necesarios para estos efectos, como lo es, el Registro de Reglamento de Propiedad Horizontal, y desenglobe catastral, trámites ejecutados por el Gerente
- 7.7.19 Afiliar debidamente al sistema de seguridad social a sus trabajadores que laboren en la sala de negocios y pagar oportunamente sus aportes y/o cotizaciones.
- 7.7.20 Mantener indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Fideicomiso, derivadas de las actividades que le corresponde cumplir en su calidad de comercializador del Proyecto Inmobiliario.
- 7.7.21 Asumir la calidad de Enajenadores de Vivienda como Comercializador, así como las responsabilidades y obligaciones que dicha calidad implica, todo lo anterior de conformidad con lo señalado en la ley 1796 de 2016.
- 7.7.22 Junto a los demás Fideicomitentes Desarrolladores contratar la asesoría jurídica para atender todos los procesos que se presenten en el desarrollo del Proyecto, y que le sean atribuibles previa aprobación del Comité de Gerencia.

- 7.7.23 Sustituir a la Fiduciaria o al Fideicomiso económica y procesalmente en los aspectos relacionados con las reclamaciones que se presenten en contra de la Fiduciaria o el Fideicomiso y que le sean atribuibles con ocasión de las actividades y calidad desarrolladas y que ostenta en el desarrollo del Proyecto.
- 7.7.24 Informar con suficiente claridad a las personas que se acerquen a la sala de ventas sobre los alcances de la función de la Fiduciaria, así como el funcionamiento del Fideicomiso y de cada uno de los Fideicomitentes Desarrolladores para el desarrollo del Proyecto, todo lo anterior de acuerdo con lo determinado en las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la CBJ.
- 7.7.25 Informar con suficiente claridad a los Adquirentes sobre sus derechos y obligaciones respecto a su vinculación al negocio fiduciario. Dicha información deberá constar si quiera en: (i) carteles visibles donde se explique el funcionamiento del Fideicomiso, y las funciones de la Fiduciaria dentro del Proyecto, todo lo anterior conforme al Manual de Publicidad de la Fiduciaria.
- 7.7.26 Publicar, y mantener en las instalaciones de la sala de negocios del Proyecto, una copia a disposición de los Compradores en tamaño original de la cartilla de Fiducia Inmobiliaria expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 7.7.27 Entregar y enviar a los Adquirentes en medio magnético, una copia del contrato Fiduciario, junto con sus anexos (incluido el Contrato de Vinculación), y demás documentos relacionados a la vinculación de los compradores. Para estos efectos el Comercializador, dejará evidencia y constancia de la entrega y recibo de estos documentos por parte de los Adquirentes, constancias que podrán ser solicitadas en cualquier momento por parte de la Fiduciaria y los demás Fideicomitentes.
- 7.7.28 Seguir los lineamientos y directrices que correspondan a las decisiones tomadas por el Comité de Gerencia.
- 7.7.29 Suscribir las escrituras públicas de transferencia de las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el Proyecto.
- 7.7.30 Coadyuvar a los demás Fideicomitentes Desarrolladores en la solicitud ante la autoridad competente para que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.
- 7.7.31 Rendir los informes que sobre el desarrollo del Proyecto Inmobiliario le solicite el Comité de Gerencia, el Comité Fiduciario y la Fiduciaria.
- 7.7.32 Acompañar en los casos en que resulte necesario los trámites y gestiones que realice el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario para efectos de obtener la devolución del IVA aplicable al Proyecto Inmobiliario, de acuerdo con las normas que rigen la materia.
- 7.7.33 Proporcionar la información que sea de su competencia y que requiera el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario y el Interventor del Proyecto para el cumplimiento de sus obligaciones.
- 7.7.34 Atender los requerimientos de las entidades Distritales y Nacionales, frente al Proyecto Inmobiliario.
- 7.7.35 Apoyar y prestar toda la colaboración al Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, en la entrega de zonas comunes de uso esencial y no esencial del Proyecto Inmobiliario.
- 7.7.36 Definir en conjunto con los demás Fideicomitentes, la política tributaria bajo la cual se va a desarrollar el Proyecto Inmobiliario con ajuste a las normas legales vigentes.
- 7.7.37 Velar por que se presenten en los tiempos previstos en la ley, entre otros, las declaraciones y pagos de impuestos Nacionales y Distritales, inscripciones e informes que se deban presentar ante las distintas autoridades o entidades competentes.
- 7.7.38 Seguir los lineamientos y directrices que correspondan a las decisiones tomadas por el Comité de Gerencia.
- 7.7.39 Proporcionar toda la información que requiera la Fiduciaria para llevar la contabilidad del Proyecto Inmobiliario y para efectuar los correspondientes registros contables en el Fideicomiso, teniendo en cuenta lo previsto en el presente Contrato Fiduciario.

- 7.7.40** Las demás establecidas en este Contrato y cualquier otra que se desprenda de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas funciones inherentes a su actividad como Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario.

**Sección 7.8. Obligaciones Especiales del Fideicomitente Gerente e Inmobiliario:** Adicional a las previstas en las demás cláusulas del Contrato y en la ley, son obligaciones especiales del Fideicomitente Gerente e Inmobiliario las siguientes:

- 7.8.1.** Velar por el normal desarrollo del Proyecto.
- 7.8.2.** Suministrar mensualmente a la Fiduciaria 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 presente Contrato. Este informe deberá ser remitido a la Fiduciaria y al Banco, según aplique, dentro de los diez (10) días hábiles de cada mes.
- 7.8.3.** Entregar con diez (10) días hábiles de antelación a la firma las minutas de los documentos que legalmente la Fiduciaria deba firmar en desarrollo de este Contrato en su condición de propietaria del (los) inmueble(s), tales como: englobes, desenglobes, reglamento de propiedad horizontal, Contratos de Promesas de Compraventa, escrituras públicas de transferencia, contratos de compraventas, cesiones, constitución y cancelación de hipotecas, otrosies, entre otros.
- 7.8.4.** Elaborar los formatos de Promesa de Compraventa, los cuales deben ser aprobados por el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario y el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario la Fiduciaria, previamente al inicio de la enajenación de las Unidades Inmobiliarias. En los formatos de Promesa de Compraventa, y en las posteriores Escrituras Públicas de transferencia a título de compraventa, se deberá incluir una cláusula que indique que los Promitentes Compradores conocen los términos del presente Contrato de Fiducia.
- 7.8.5.** Suscribir las escrituras públicas de transferencia de las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el Proyecto para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del Proyecto.
- 7.8.6.** Coadyuvar a los demás Fideicomitentes desarrolladores en la solicitud ante la autoridad competente para que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad. En todo caso, dicho trámite deberá ser realizado por parte del Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, y hasta antes de la liquidación del Fideicomiso. De forma que la liquidación del Fideicomiso no se llevará a cabo hasta tanto no se culmine dicho trámite de desenglobe catastral.
- 7.8.7.** Elaborar las factibilidades y las evaluaciones económicas del Proyecto Inmobiliario.
- 7.8.8.** Elaborar el flujo de caja y la factibilidad del Proyecto Inmobiliario.
- 7.8.9.** Elaborar y presentar al Comité de Gerencia el seguimiento mensual del flujo de caja y la proyección de la factibilidad.
- 7.8.10.** Gestionar los Créditos Constructor y las garantías necesarias para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.
- 7.8.11.** Impartir instrucciones sobre los pagos y/o giros de los recursos a la Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en la Sección XI del presente Contrato de Fiducia.
- 7.8.12.** Presentar a la Fiduciaria las solicitudes de pagos en los términos previstos en la Sección XI del presente Contrato de Fiducia.
- 7.8.13.** Rendir los informes que sobre el desarrollo del Proyecto Inmobiliario le solicite el Comité de Gerencia, el Comité Fiduciario y la Fiduciaria.
- 7.8.14.** Acompañar en los casos en que resulte necesario los trámites y gestiones que realice el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario para efectos de obtener la devolución del IVA aplicable al

- Proyecto Inmobiliario, de acuerdo con las normas que rigen la materia.
- 7.8.15. Entregar al Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario los documentos que sean de su competencia y que se requieran para formalizar los contratos con los Promitentes Compradores, para la legalización de los créditos individuales de vivienda y para el trámite de los subsidios familiares de vivienda.
  - 7.8.16. Proporcionar la información que sea de su competencia y que requiera el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario y el Interventor del Proyecto para el cumplimiento de sus obligaciones.
  - 7.8.17. Realizar gestiones para realizar la entrega jurídica de las obras de urbanismo y las zonas de cesión a la autoridad Distrital competente, conforme a las licencias de urbanismo aprobadas para el Proyecto, en cumplimiento de la normatividad aplicable, y con la participación del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario en la entrega material de las obras de Urbanismo.
  - 7.8.18. En caso de requerirse una modificación a la licencia de construcción hoy vigente, adelantar los trámites relacionados con esa modificación, conforme a las decisiones adoptadas por el Comité de Gerencia.
  - 7.8.19. Aprobar, supervisar y hacer seguimiento conjuntamente con el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario del Presupuesto de Obra, así como las especificaciones de construcción.
  - 7.8.20. Controlar los cronogramas del Proyecto Inmobiliario de acuerdo con la programación aprobada por el Comité de Gerencia. Entre los que se encuentran: los proyectos técnicos, la ejecución de las obras, así como el seguimiento de sus actividades.
  - 7.8.21. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica: (i) El reglamento de propiedad horizontal y/o la constitución de urbanización según sea el caso; (ii) Las escrituras de servidumbre, si hubiere lugar a ello; (iii) Las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto; (iv) Los Contratos de Promesa de Compraventa, y (v) las Escrituras de Compraventa, otrosíes y cesiones, que legalmente deban ser suscritas por la Fiduciaria en su condición de propietaria Fiduciaria del (los) inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto.
  - 7.8.22. Contratar, gestionar y coordinar: (i) el reglamento de propiedad horizontal y la constitución de la urbanización, y (ii) las escrituras de servidumbre, si hubiere lugar a ello, que legalmente deban ser suscritas por la Fiduciaria en su condición de propietaria fiduciaria de los Inmuebles Proyecto sobre los cual se desarrolla el Proyecto Inmobiliario.
  - 7.8.23. En caso de requerirse, protocolizar la licencia de urbanismo en sus diferentes etapas, con el propósito de generar las matrículas inmobiliarias con destinación pública y las matrículas inmobiliarias privadas o áreas útiles.
  - 7.8.24. Contratar, gestionar y coordinar el Proyecto de división de propiedad horizontal de los Inmuebles Proyecto sobre el cual se desarrollan el Proyecto Inmobiliario.
  - 7.8.25. Atender los requerimientos de las entidades Distritales y Nacionales, frente al Proyecto Inmobiliario. En coordinación con los demás Fideicomitentes Desarrolladores.
  - 7.8.26. Contratar la asesoría jurídica para atender todos los procesos que se presenten en el desarrollo de los Proyectos, previa aprobación del Comité de Gerencia y con la colaboración y coadyuvancia del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario y el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, cuando sea necesario.
  - 7.8.27. Apoyar y prestar toda la colaboración al Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, en la entrega de zonas comunes de uso esencial y no esencial del Proyecto Inmobiliario.
  - 7.8.28. Definir en conjunto con los demás Fideicomitentes, la política tributaria bajo la cual se va a desarrollar el Proyecto Inmobiliario con ajuste a las normas legales vigentes.
  - 7.8.29. Velar por que se presenten en los tiempos previstos en la ley, entre otros, las declaraciones y pagos de impuestos Nacionales y Distritales, inscripciones e informes que se deban presentar ante las distintas autoridades o entidades competentes.
  - 7.8.30. Asistir al comité de obra que se cree y que será presidido por el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, con la finalidad de colaborar, controlar y garantizar el cumplimiento de los

- estudios, diseños y definiciones acordadas.
- 7.8.31. Llevar a cabo la liquidación definitiva del Proyecto Inmobiliario.
  - 7.8.32. Supervisar el control de costos directos del Proyecto Inmobiliario, y realizar el control de costos indirectos.
  - 7.8.33. Realizar ante la autoridad competente el trámite de radicación de documentos al que se refiere el Decreto 2180 de 2006, Decreto Ley 019 de 2012 o la norma que lo modifique.
  - 7.8.34. Citar y presidir el Comité de Gerencia.
  - 7.8.35. Presentar al Comité de Gerencia para aprobación los estudios técnicos, diseños arquitectónicos, estudios de suelos, diseños estructurales, previamente contratados por el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, y efectuar las observaciones o solicitar las modificaciones que sobre dichos estudios y diseños considere pertinentes.
  - 7.8.36. Participar en la coordinación técnica de todos los diseños necesarios para la ejecución de la obra de construcción.
  - 7.8.37. Aprobar la selección de contratistas, elaborar la programación de pagos de acuerdo con la forma de pago pactada en los contratos y realizar los pagos a los contratistas para los diferentes estudios y labores necesarias para la elaboración de los diseños.
  - 7.8.38. Hacer seguimiento a los procesos de contratación tanto de obras de urbanismo como de edificación para garantizar el normal desarrollo de la obra.
  - 7.8.39. Hacer seguimiento permanentemente al avance de todos los trámites de servicios públicos hasta la conexión de los mismos y la devolución de los dineros correspondientes de Enel Codensa, para garantizar la calidad requerida y lograr los resultados esperados.
  - 7.8.40. Controlar el avance de obra con base en información de la interventoría y revisar los planes de acción propuestos por el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario para garantizar el cumplimiento de las metas propuestas.
  - 7.8.41. Revisar y aprobar la liquidación final del impuesto de delineación urbana al final de cada Proyecto Inmobiliario.
  - 7.8.42. Hacer el seguimiento de los estudios, proyectos y diseños urbanísticos, arquitectónicos y técnicos que resulten necesarios para el urbanismo externo, con la participación de todos los proyectistas para garantizar la calidad y el cumplimiento de los procesos y cronogramas de la obra. (estudios técnicos, diseño arquitectónico, estudio de suelos, diseño estructural, presupuesto, programación, etc.)
  - 7.8.43. Allegar a la Fiduciaria semestralmente un informe, suscrito por el Interventor según corresponda, con indicación del grado de avance del Proyecto Inmobiliario y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el Proyecto Inmobiliario presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia, e informar a la Fiduciaria cuales han sido las acciones emprendidas para superar el retraso o suspensión del desarrollo y ejecución del Proyecto.
  - 7.8.44. Rendir los informes que sobre el desarrollo del Proyecto de Construcción le solicite la Fiduciaria.
  - 7.8.45. Abstenerse de ordenar giros y pagos a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, encaminados a pagar costos y gastos que no correspondan al desarrollo del Proyecto Inmobiliario.
  - 7.8.46. Supervisar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, montos por cobrar a los Promitentes Compradores y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad del mismo.
  - 7.8.47. Seguir los lineamientos y directrices que correspondan a las decisiones tomadas por el Comité de Gerencia.
  - 7.8.48. Mantener indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Fideicomiso, derivadas de las actividades que le corresponde cumplir en su calidad de Gerente del Proyecto Inmobiliario.

- 7.8.49. Proporcionar toda la información que requiera la Fiduciaria para llevar la contabilidad del Proyecto Inmobiliario y para efectuar los correspondientes registros contables en el Fideicomiso, teniendo en cuenta lo previsto en el presente Contrato Fiduciario.
- 7.8.50. Realizar la entrega jurídica de las obras de urbanismo y las zonas de cesión a la autoridad Distrital competente, conforme a las licencias de urbanismo aprobadas para el Proyecto, en cumplimiento de la normatividad aplicable, y con la participación del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario en la entrega material de las obras de urbanismo.
- 7.8.51. Elaborar el Plan Maestro General, y controlar los cronogramas del Proyecto Inmobiliario, de acuerdo con la programación aprobada por el Comité de Gerencia. Entre los que se encuentran: los proyectos técnicos, la ejecución de las obras, así como el seguimiento de sus actividades.
- 7.8.52. Presentar al Comité de Gerencia la liquidación del pago de la capa de beneficio.
- 7.8.53. Asumir la calidad de Enajenadores de Vivienda como Gerente, así como las responsabilidades y obligaciones que dicha calidad implica exclusivamente respecto de las labores o actividades de gerencia, todo lo anterior de conformidad con lo señalado en la ley 1796 de 2016.
- 7.8.54. Sustituir a la Fiduciaria o al Fideicomiso económica y procesalmente en los aspectos relacionados con las reclamaciones que se presenten en contra de la Fiduciaria o el Fideicomiso y que le sean atribuibles con ocasión de las actividades y calidad desarrolladas y que ostenta en el desarrollo del Proyecto.
- 7.8.55. Adelantar las gestiones administrativas relacionadas con la tala de árboles necesaria para el desarrollo del Proyecto en cumplimiento de las normas aplicables.
- 7.8.56. Contratar, gestionar y coordinar el proyecto de división de propiedad horizontal de los Inmuebles del Proyecto ante la Curaduría.
- 7.8.57. Presentar y enviar a la Fiduciaria semestralmente una certificación suscrita por el representante legal en donde se indique que la totalidad de los recursos recibidos por el Fideicomiso y girados conforme se señala en el presente Contrato, se han destinado al cumplimiento del objeto del Contrato.
- 7.8.58. Elaborar las minutas de transferencia que sean requeridas en caso de una liquidación anticipada del presente Fideicomiso. Dichos modelos deberán ser elaborados y remitidos a la Fiduciaria para su validación.
- 7.8.59. Manejar el personal a su cargo y cumplir con las obligaciones que se deriven de la relación jurídica que exista con dicho personal.
- 7.8.60. Atender los requerimientos de las entidades Municipales y Nacionales, frente al Proyecto Inmobiliario. En coordinación con los demás Fideicomitentes Desarrolladores.
- 7.8.61. Proporcionar a la Fiduciaria de forma oportuna, completa, veraz y precisa toda la información que se requiere para cumplir con la remisión de información relacionada en el presente Contrato.
- 7.8.62. Adelantar las gestiones administrativas relacionadas con la tala de árboles necesaria para el desarrollo del Proyecto en cumplimiento de las normas aplicables.
- 7.8.63. Protocolizar en las respectivas Escrituras Públicas de transferencia de las Unidades Inmobiliarias a título de compraventa, el Certificado del Supervisor Técnico en los términos descritos en la Ley 1796 de 2016 y normas concordantes.
- 7.8.64. Mantener actualizados los datos de notificación del Beneficiario del Pago del Inmueble, razón por la cual se obliga a notificar a la Fiduciaria dentro del día hábil siguiente a que tenga conocimiento de la modificación de dichos datos.
- 7.8.65. Las demás establecidas en este Contrato y cualquier otra que se desprenda de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas funciones inherentes a su actividad como Gerente del Proyecto

**Sección 7.9. Obligaciones Especiales del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario:** Adicional a las previstas en las demás cláusulas del Contrato y en la ley, son obligaciones especiales del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario las siguientes:

- 7.9.1. Velar por el normal desarrollo del Proyecto
- 7.9.2. Seguir los lineamientos y directrices que correspondan a las decisiones tomadas por el Comité de Gerencia.
- 7.9.3. Ejercer la custodia y tenencia del Inmueble una vez los mismos le sean entregados a título de comodato y en todo caso, posteriormente a que ingresen al Fideicomiso y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
- 7.9.4. Asumir la responsabilidad de atención y gestión de postventas, con cargo al Proyecto.
- 7.9.5. Adelantar los trámites relacionados con las licencias de excavación, y demás permisos inherentes al proceso constructivo.
- 7.9.6. Proporcionar toda la información que requiera el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario para el cumplimiento de sus obligaciones como gerente del Proyecto.
- 7.9.7. Proporcionar toda la información que requiera el Interventor del Proyecto para el cabal cumplimiento de sus obligaciones.
- 7.9.8. Mantener indemne a la Fiduciaria y al Fideicomiso frente a las reclamaciones judiciales, administrativas que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Fideicomiso atribuibles al constructor con ocasión de las actividades y calidad desarrolladas y que ostenta en el desarrollo del Proyecto.
- 7.9.9. Efectuar la entrega material y definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos a la autoridad municipal competente, conforme a las licencias de urbanismo aprobadas para el Proyecto, en cumplimiento de las obligaciones previstas en dichas licencias y la normatividad aplicable. Lo anterior sin perjuicio de la obligación del Fideicomitente Gerente e Inmobiliario de realizar la entrega jurídica correspondiente a la autoridad competente. Así mismo, encargarse de la gestión relacionada con las obligaciones urbanísticas adquiridas.
- 7.9.10. Colaborar y coadyuvar en todos los procesos jurídicos que se presenten en el desarrollo del Proyecto, y en los que tenga implicación directa.
- 7.9.11. Manejar de manera exclusiva el personal a su cargo y cumplir con las obligaciones que se deriven de la relación jurídica y contractual que exista con dicho personal.
- 7.9.12. Asistir y colaborar con la entrega de las Unidades Inmobiliarias a favor de los Compradores.
- 7.9.13. Suscribir las escrituras públicas de transferencia de las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el Proyecto para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del Proyecto.
- 7.9.14. Proporcionar a la Fiduciaria de forma oportuna, completa, veraz y precisa toda la información que se requiere para cumplir con la remisión de información relacionada con la construcción del Proyecto, en concordancia con lo previsto en la Sección VI del presente Contrato.
- 7.9.15. Protocolizar en las respectivas Escrituras Públicas de transferencia de las Unidades inmobiliarias a título de compraventa, el Certificado del Supervisor Técnico en los términos descritos en la Ley 1796 de 2016 y normas concordantes.
- 7.9.16. Garantizar que la construcción del Proyecto esté amparada por una póliza de seguros durante todas las Etapas del Proyecto, que como mínimo contemple los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, según aplique. la cual puede estar incorporada como un componente de la Póliza Todo Riesgo Construcción. Dicha póliza o pólizas tendrán como beneficiario asegurado del amparo al presente Fideicomiso, el costo de dichas pólizas será asumido con cargo al Proyecto. La póliza todo riesgo contratada por el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario deberá incluir el amparo de la responsabilidad patronal, los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra y los daños a terceros, y se deberá constituir por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Si los seguros solicitados por el Banco Acreedor coinciden con el

seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo al Fideicomiso y al Banco por el valor efectivamente desembolsado del Crédito Constructor. En el evento que la póliza todo riesgo constructor no incluya el amparo de responsabilidad civil extracontractual, el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario contratará con cargo al proyecto un seguro de responsabilidad civil extracontractual por el valor que instruya el Comité de Gerencia, valor que será determinado por el Comité previo al inicio de la obra de construcción, para cubrir los eventuales daños que se causen a terceros con la ejecución y desarrollo del Proyecto de Construcción, para lo cual será válida la expedición de una póliza sombrilla. Para efectos de esta póliza, deberá figurar en calidad de asegurado y beneficiario el Fideicomiso.

En caso de presentarse un siniestro que no esté amparado por las pólizas del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, éste deberá reparar los daños y perjuicios ocasionados por el suceso acaecido, dejando indemne a la Fiduciaria por el siniestro presentado.

En todo caso, el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario por el conocimiento especial que tiene del mercado y del análisis de los riesgos que genera su actividad y la finalidad pretendida, que se plasma en el presente Contrato, ha previsto los riesgos y conoce cuáles son las pólizas de seguro que debe contratar, por lo que no se limita a la contratación de estas pólizas de seguros y deberá asumir a su propio costo todas las pólizas que se requieran.

- 7.9.17. Ostentar y responder por el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades que le corresponden al Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario en calidad de Enajenador de Vivienda Urbana Constructor.
- 7.9.18. Ejercer la calidad de administrador provisional, lo cual lo podrá ejercer contratando con un tercero dicha labor, y entregar a quien corresponda conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción o transferido a los Promitentes Compradores un número de Unidades Inmobiliarias que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad, de conformidad a la Ley 675 de 2001.
- 7.9.19. Conservar el (los) inmueble(s) que se le entregará a título de mera tenencia de conformidad con lo establecido en el presente Contrato; sin perjuicio de la suscripción por documento privado de un contrato de comodato precario.
- 7.9.20. Ejercer la custodia y tenencia del (los) inmueble(s) y las inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo con cargo al Proyecto.
- 7.9.21. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar las obras del Proyecto Inmobiliario y cumplir con sus obligaciones frente a los Adquirentes.
- 7.9.22. Dirigir y ejecutar la obra de acuerdo con los planos y especificaciones, observando la normatividad vigente, adoptando las medidas de seguridad requeridas, tanto para el desarrollo normal de la obra, como para la protección y conservación de los Inmuebles Proyecto, cumpliendo, adicionalmente, con los términos y condiciones previstos en el cronograma de trabajo, en la programación de ejecución de obra y en el programa de inversión que apruebe el Comité de Gerencia.
- 7.9.23. Establecer y cumplir un Programa de Salud Ocupacional y Seguridad Industrial conforme a la legislación vigente.
- 7.9.24. Atender las obligaciones derivadas de las solicitudes de los Promitentes Compradores desde la entrega de la Unidad Inmobiliaria, de conformidad con el "Manual del Propietario" que elaborará y someterá a aprobación del Comité de Gerencia. El Manual contendrá el mecanismo y los plazos para la atención de arreglos derivados de edificación nueva y las garantías en general, todo ello ajustado al presupuesto que para tales efectos apruebe el Comité de Gerencia.
- 7.9.25. Permitir el acceso en cualquier tiempo a las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto Inmobiliario, a la Fiduciaria, a los demás Fideicomitentes, al Interventor del Proyecto, o a la(s) persona(s) designada(s) por éste, siempre y cuando estas cumplan con los lineamientos de seguridad industrial.

- 7.9.26. Mantener en obra todos los planos, diseños y demás documentos relacionados con el Proyecto Inmobiliario, a disposición de la Fiduciaria y del Interventor del Proyecto. Llevar actualizado el control de cambios de dichos documentos.
- 7.9.27. Suscribir las actas de inicio de obra y las demás que correspondan en virtud de las obligaciones a su cargo y notificarlas a la Fiduciaria y los demás Fideicomitentes en los términos del presente Contrato.
- 7.9.28. Adelantar todos los trámites y gestiones que se requieran para efectos de obtener la devolución del IVA en los casos en que ello resulte pertinente de acuerdo con las normas que rigen la materia. Los recursos obtenidos por concepto de devolución del IVA formarán parte del patrimonio del Fideicomiso. En consecuencia, el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario girará en favor del Fideicomiso los recursos obtenidos por este concepto, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la devolución del IVA en su favor.
- 7.9.29. Efectuar las compras de materiales de construcción atendiendo las aprobaciones del comité que se cree para el efecto, en la debida oportunidad, procurando los mejores precios del mercado y manteniendo la calidad y especificaciones requeridas.
- 7.9.30. Obtener los permisos de servicios provisionales de obra y mantenerlos vigentes para el desarrollo de la misma.
- 7.9.31. Afiliar debidamente al sistema de seguridad social a sus trabajadores que laboren en la obra, y pagar oportunamente sus aportes y/o cotizaciones.
- 7.9.32. Verificar que los trabajadores de los contratistas que laboren en la obra estén debidamente afiliados al sistema de seguridad social y que se encuentren a paz y salvo con los aportes y/o cotizaciones.
- 7.9.33. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo en conjunto con los demás Fideicomitentes Desarrolladores a través del Fideicomiso todas las gestiones y actividades necesarias para diseñar, licenciar, construir, desarrollar, promocionar el Proyecto y cumplir con sus obligaciones frente a los Promitentes Compradores.
- 7.9.34. Ostentar la calidad de titular de las licencias para el Desarrollo del Proyecto de Construcción, sin perjuicio de la obligación de su trámite de obtención a cargo del Fideicomitente Estructurador.
- 7.9.35. Garantizar que las obras del Proyecto Inmobiliario se ajusten a todos los aspectos técnicos y de calidad aprobados, en concordancia con lo previsto en las normas legales y reglamentarias aplicables y en las respectivas licencias urbanísticas y de construcción.
- 7.9.36. Coadyuvar al titular de las licencias urbanísticas respectivas, para realizar la entrega material definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos a la autoridad municipal competente, conforme a las licencias de urbanismo aprobadas para el Proyecto, así como todas las obligaciones urbanísticas que le sean atribuidas de acuerdo a su calidad de constructor de conformidad con las licencias expedidas para el Proyecto, todo lo anterior enmarcado durante la vigencia de la licencia de urbanismo correspondiente. Lo anterior sin perjuicio de la obligación del Fideicomitente Gerente e Inmobiliario de apoyar la gestión que se deba adelantar en relación con los trámites a que se refiere el presente numeral.
- 7.9.37. Hacer los trámites de inicio de obra y posteriormente garantizar que las Unidades Inmobiliarias resultantes de los Proyectos Inmobiliarios cuenten con los servicios públicos domiciliarios.
- 7.9.38. Realizar los trámites correspondientes para la firma de actas de vecindad.
- 7.9.39. Adelantar la tala de árboles necesaria para el desarrollo del Proyecto, en cumplimiento de las normas aplicables. Los trámites y gestiones para la obtención del permiso de tala, están a cargo del Fideicomitente Gerente Inmobiliario.
- 7.9.40. Proporcionar toda la información que requiera a los demás Fideicomitentes Desarrolladores y el Interventor para el cumplimiento de sus obligaciones.
- 7.9.41. Sustituir a la Fiduciaria o al Fideicomiso económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con las reclamaciones que se presenten en contra de la Fiduciaria.
- 7.9.42. Destinar los recursos girados por el Fideicomiso, que hayan sido recibidos por parte de los Promitentes

- Compradores, exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto y el servicio de la deuda del Crédito.
- 7.9.43.** Elaborar las programaciones de obra, tanto de las obras de urbanismo como de construcción y con base en ellas, suministrar al Comité de Gerencia un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto Inmobiliario y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente Contrato, sin perjuicio de los informes que deba rendir al Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y al Interventor del Proyecto Inmobiliario.
- 7.9.44.** Rendir los informes que sobre el desarrollo del Proyecto Inmobiliario le solicite el Comité Fiduciario, la Fiduciaria, el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, el Interventor del Proyecto Inmobiliario y el Comité de Gerencia.
- 7.9.45.** Responder por: (i) El desarrollo constructivo de los Proyectos Inmobiliarios, (ii) La terminación, entrega, calidad, estabilidad y seguridad de las Unidades Inmobiliarias que conforman los Proyectos Inmobiliarios, (iii) Los aspectos técnicos que hayan determinado la viabilidad para la realización de los Proyectos Inmobiliarios junto con el Gerente, (iv) los costos directos de urbanismo y construcción de los Proyectos Inmobiliarios que hayan determinado la viabilidad para la realización del mismo (v) Las condiciones técnicas para la terminación de los Proyectos Inmobiliarios, (vi) El cumplimiento de la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las Unidades Inmobiliarias construidas y de las zonas comunes, (vii) El avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada, (viii) La elaboración, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos y, (ix) La selección de los terceros contratistas, así como de la celebración, ejecución y cumplimiento de los contratos.
- 7.9.46.** Asegurar la calidad, estabilidad de la obra y garantía del Proyecto, el cumplimiento de las especificaciones, requerimientos técnicos y de las normas especiales sobre la materia, sin limitarse a las que se enumeran a continuación: (i) Estabilidad de la obra, Numeral 3 del Artículo 2060 del Código Civil, (ii) Vicios ocultos derivados estrictamente de la construcción Artículo 934 del Código de Comercio, (iii) Perecimiento de la Cosa Artículo 937 del Código de Comercio, (v) Estatuto del Consumidor de que trata la Ley 1480 de 2011 y las demás normas que las reglamenten o modifiquen por situaciones ligadas estrictamente a la actividad constructiva. Así mismo, velará por el normal desarrollo del Proyecto.
- 7.9.47.** Elaborar los presupuestos de las obras de Urbanismo y de Construcción, ejecutar el presupuesto con el compromiso de optimizar costos y con base en ellos hacer el control de costos directos de obra, información esta que alimentará el control de costos que hace el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario del Proyecto Inmobiliario sobre la factibilidad.
- 7.9.48.** Citar y presidir el comité de obra que se cree con la finalidad de colaborar, controlar y garantizar el cumplimiento de los estudios, diseños y definiciones acordadas.
- 7.9.49.** Designar y mantener en la obra por todo el tiempo de ejecución los directores de obra que se requieran los cuales deben ser ingenieros civiles o arquitectos graduados y matriculados con mínimo 10 años de experiencia en el desarrollo de obras.
- 7.9.50.** Informar al Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario del Proyecto sobre las decisiones y cambios que ocurran en el diseño, de acuerdo con las necesidades de obra, con el objeto de proveer información adecuada para tomar medidas oportunas.
- 7.9.51.** Presentar y enviar a la Fiduciaria semestralmente una certificación suscrita por el representante legal, en donde se indique que la totalidad de los recursos girados para las actividades de construcción del Proyecto por instrucciones del Fideicomitente Gerente e Inmobiliario se han destinado al cumplimiento del objeto del contrato. Los excedentes a favor de los Fideicomitentes que se generen de la enajenación de las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto serán de libre destinación de parte de los Fideicomitentes. La mencionada certificación deberá ser enviada a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles primeros de cada semestre.

- 7.9.52. Responder frente al Fideicomiso, a terceros y a la Fiduciaria, por el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en esa calidad de acuerdo con lo estipulado en la presente Sección del Contrato.
- 7.9.53. Instruir a la Fiduciaria para que a nombre del Fideicomiso solicite los Créditos de Insumos de Construcción, con el fin de adquirir el material de construcción requerido para el desarrollo del Proyecto, atendiendo las aprobaciones del Comité de Gerencia.
- 7.9.54. Mantener indemne a la Fiduciaria y al Fideicomiso frente a las reclamaciones judiciales, administrativas que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Fideicomiso atribuibles a los Fideicomitentes, con ocasión de los Créditos de Insumos de Construcción solicitados para el desarrollo constructivo del Proyecto.
- 7.9.55. Las demás establecidas en este Contrato y cualquier otra que se desprenda de las normas legales y reglamentarias vigentes o que sea inherente a su actividad como Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario.

**Sección 7.10 Identificación Del Beneficiario Final:** En virtud de lo establecido Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), y las normas vigentes sobre la materia, cada vez que se presenten cambios en la identificación de sus Beneficiarios Finales o cualquier modificación sobre la información suministrada a la Fiduciaria para efectos del registro en el Sistema de identificación de las estructuras sin personería jurídicas -SIESPJ- del Registro Único de Beneficiarios Finales, los Fideicomitentes tienen la obligación de comunicar tal circunstancia a la Fiduciaria dentro del mes siguiente a dicho acontecimiento, y en todo caso, siempre con corte al primer día de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año; esto, para que la Fiduciaria pueda realizar los reportes de información que correspondan. Entiéndase por Beneficiario Final a los sujetos relacionados en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y su reglamento\*.

**Parágrafo:** Los Fideicomitentes conocen y aceptan que el incumplimiento de la obligación establecida en esta Sección o la remisión de información errónea o incompleta de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 2195 de 2022 para efectos del RUB, puede derivar en sanciones por parte de la autoridad competente, razón por la cual, se obliga a salir a la defensa de la Fiduciaria, manteniéndola indemne y en todo caso a realizar el pago de cualquier tipo de sanción que se pueda producir por el incumplimiento o la remisión de información de manera errónea e incompleta.

## SECCIÓN VIII ÓRGANO(S) DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso tendrá los siguientes órganos colegiados, los cuales se regirán por lo establecido a continuación:

**Sección 8.1. Comité Fiduciario.** El Comité Fiduciario será el máximo órgano del Fideicomiso y se regirá por lo establecido a continuación:

- 8.1.1. **Constitución:** Estará conformado por cada uno de los Fideicomitentes o por sus apoderados especiales debidamente facultados que sean presentados a la Fiduciaria. A su vez, la Fiduciaria asistirá por derecho propio con voz pero sin voto, y su representante actuará como secretario de la reunión. Los Fideicomitentes deberán informar por escrito a la Fiduciaria, la designación de sus apoderados, de quienes se presumirá gozan de todas y cada una de las facultades, sin limitación alguna, inherentes a la representación que se les confiere. Como consecuencia de lo anterior, los Fideicomitentes, y/o sus apoderados, no podrán excusar el cumplimiento de las decisiones adoptadas en el Comité Fiduciario por falta de capacidad de sus apoderados.
- 8.1.2. **Reuniones:** El Comité Fiduciario se reunirá como mínimo una vez cada seis (6) meses o cuando lo estimen conveniente los Fideicomitentes, en las oficinas de La Fiduciaria o de cualquiera de los Fideicomitentes;

tendrá un presidente escogido entre sus miembros y de sus deliberaciones y decisiones se dejará constancia en actas debidamente numeradas.

**8.1.3. Reuniones no presenciales:** El Comité Fiduciario podrá reunirse de manera no presencial, mediante teleconferencia o video conferencia, tendrá un presidente escogido entre sus miembros y de sus deliberaciones y decisiones se dejará constancia en actas debidamente numeradas. Las decisiones que de esta manera se adopten, se entenderán ratificadas por cada uno de los integrantes del Comité Fiduciario, mediante la firma del acta correspondiente por el presidente y secretario y solo se entenderán como instrucciones impartidas a la Fiduciaria una vez ésta reciba el acta original de la correspondiente reunión. De igual manera, los miembros del comité podrán utilizar cualquiera de los mecanismos válidos para toma de decisión de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 222 de 1995, para el efecto se deberán seguir las reglas establecidas en dicha norma. Para los casos contemplados en el artículo 20 ya señalado las actas deberán ser suscritas por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario como presidente y de la Fiduciaria como secretaria de la reunión.

**8.1.4. Convocatoria:** Los miembros del Comité Fiduciario serán citados en forma escrita por la Fiduciaria con no menos de cinco (5) días hábiles de antelación, cuando así se lo solicite a esta cualquiera de los Fideicomitentes, cuando así lo considere conveniente o cuando se lo solicite el presidente del Comité o dos (2) de sus miembros.

**Parágrafo:** En todo caso cuando estuvieren presentes la totalidad de los miembros del comité podrán reunirse válidamente sin previa convocatoria.

**8.1.5. Quorum:** El Comité Fiduciario sesionará válidamente con la participación de 3 o más Fideicomitentes y/o apoderados de estos, y las decisiones se adoptarán por mayoría simple de los derechos fiduciarios representados en la reunión, excepto por las decisiones calificadas que se detallan en el numeral 8.1.7 siguiente, para las cuales cada Fideicomitente contará con un (1) voto.

**8.1.6. Funciones:** El Comité Fiduciario tendrá las siguientes facultades y atribuciones:

- a) Interpretar el Contrato.
- b) Instruir y autorizar a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso en desarrollo del presente Contrato o su liquidación.
- c) Fijar las sumas de dinero necesarias para el desarrollo del Contrato, las cuales deberán ser aportadas por los Fideicomitentes a prorrata de su participación en el Fideicomiso.
- d) Revisar y plantear las observaciones a la rendición de cuentas que presente la Fiduciaria.
- e) Velar por el normal y buen desarrollo del Fideicomiso.
- f) En general, los Fideicomitentes le otorgan al Comité Fiduciario las facultades necesarias para tomar las decisiones y definir las políticas que considere convenientes para el cumplimiento, ejecución y liquidación del Contrato.
- g) Solicitar informes sobre el desarrollo del Proyecto Inmobiliario a los Fideicomitentes Desarrolladores.
- h) Instruir a la Fiduciaria acerca del manejo de los recursos que la misma administre en virtud del presente Contrato, así como ratificar directamente o a través del subcomité que designe para el efecto, dentro del mes siguiente al cierre de cada periodo mensual, la información contable con base en la cual la Fiduciaria haya efectuado los correspondientes registros, tal como se prevé en el presente Contrato.
- i) Impartir instrucciones sobre la contratación de la Interventoría del Proyecto, que deberá indicar de manera precisa la identificación del interventor o de la firma o compañía de interventoría que debe contratar el Fideicomiso, los términos y condiciones del contrato de interventoría, el valor, plazo y

- forma de pago.  
j) Las demás que se le señalen en el presente Contrato.

**8.1.7 Decisiones Calificadas:** Las siguientes decisiones que sean sometidas a consideración del Comité Fiduciario deberán adoptarse mediante el voto favorable unánime de todos los Fideicomitentes en el marco del Comité Fiduciario:

- a) Aprobación del presupuesto definitivo del Proyecto.
- b) Situaciones que afecten la factibilidad del Proyecto.
- c) Aprobación de la terminación anticipada del Proyecto.
- k) Aprobación de las operaciones de crédito en las que el Fideicomiso sea deudor o se utilicen los bienes del Proyecto como garantía entre los cuales se podrá encontrar el crédito para la adquisición del lote.

**Sección 8.2. Comité de Gerencia.** El Comité de Gerencia se regirá por lo establecido a continuación:

8.2.1. **Constitución:** Estará conformado por cada uno de los Fideicomitentes Desarrolladores o por sus apoderados especiales debidamente facultados. Actuará como secretario de este Comité el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y se designará de su seno un secretario que podrá ser cualquiera de los Fideicomitentes Desarrolladores.

8.2.2. **Reuniones:** El Comité de Gerencia se reunirá al menos una (1) vez al mes en las oficinas de cualquiera de los Fideicomitentes Desarrolladores y de sus deliberaciones y decisiones se dejará constancia en actas debidamente numeradas.

8.2.3. **Reuniones no presenciales:** El Comité de Gerencia podrá reunirse de manera no presencial, mediante teleconferencia o video conferencia. Las decisiones que de esta manera se adopten, se entenderán ratificadas por cada uno de los integrantes del Comité de Gerencia, mediante la firma del acta correspondiente y solo se entenderán como instrucciones impartidas a la Fiduciaria una vez ésta reciba el acta original de la correspondiente reunión, debidamente suscrita por los Fideicomitentes que participaron en el Comité de Gerencia y de conformidad con el *quorum* decisorio establecido en el presente Contrato. De igual manera, los miembros del comité podrán utilizar cualquiera de los mecanismos válidos para toma de decisión de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 222 de 1995, para el efecto se deberán seguir las reglas establecidas en dicha norma. Para los casos contemplados en el artículo 20 ya señalado las actas deberán ser suscritas por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario como presidente y de la Fiduciaria como secretaria de la reunión.

8.2.4. **Convocatoria:** Los miembros del Comité de Gerencia serán citados en forma escrita por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario mediante correo electrónico con una antelación no menor a dos (2) días comunes, cuando así se lo solicite a éste cualquiera de los Fideicomitentes Desarrolladores, cuando así lo consideren conveniente.

**Parágrafo:** En todo caso cuando estuvieren presentes la totalidad de los miembros del comité podrán reunirse válidamente sin previa convocatoria.

8.2.5. **Quorum:** El Comité de Gerencia sesionará válidamente con la participación de todos los Fideicomitentes Desarrolladores y/o apoderados de estos, y las decisiones se adoptarán por mayoría simple de los derechos fiduciarios representados en la reunión, excepto por las decisiones calificadas que se detallan en el numeral 8.2.7 siguiente, para las cuales cada Fideicomitente presente en dicho órgano contará con

un (1) voto; sin perjuicio de lo indicado en la Sección 8.3.3. a. en relación con la Opción de Compra por Decisiones Pendientes, en el marco del Comité Gerencia.

**8.2.6. Funciones:** El Comité de Gerencia tendrá las siguientes facultades y atribuciones:

- a. Aprobar el plan de ejecución de la obra, la programación de inversión, el cronograma de trabajo y el presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos.
- b. Aprobar el Presupuesto Global de Obra y las modificaciones al mismo.
- c. Aprobar la política sobre los lineamientos de venta y desistimientos del Proyecto.
- d. Determinar e informar a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, los términos y condiciones del contrato de interventoría que deberá celebrarse con el Interventor del Proyecto, el valor, plazo y forma de pago, así como todos los demás aspectos que el Comité Fiduciario estime pertinentes, remitiendo para dichos efectos el contrato que deberá ser suscrito por el Fideicomiso.
- e. Definir el producto inmobiliario ubicado en el área útil donde se desarrolla el Proyecto Inmobiliario, en todos sus aspectos de áreas, dimensiones, especificaciones, acabados, ubicación, entre otros. El producto debe ser un producto diferenciado, que cumpla con condiciones de habitabilidad y que contribuya con el desarrollo de ciertos elementos de calidad de vida de las comunidades, como es un programa de manejo de residuos sólidos.
- f. Conocer los informes presentados por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario en relación con el cumplimiento de condiciones de habitabilidad y construcción de comunidad que contribuyan al bienestar de esta. Así como el programa de manejo de residuos sólidos.
- g. Modificar el Proyecto Inmobiliario, cuando ello sea necesario.
- h. Remitir copia de las Actas del Comité de Gerencia a la Fiduciaria en todos los eventos en que las mismas contengan instrucciones dirigidas a esa Entidad.
- i. Solicitar informes sobre el desarrollo del Proyecto Inmobiliario a los Fideicomitentes Desarrolladores.
- j. Crear los subcomités que estime necesarios para la ejecución del Proyecto Inmobiliario, así como expedir su reglamento.
- k. Aprobar el estudio y la estrategia de mercados del Proyecto Inmobiliario.
- l. Aprobar la campaña publicitaria del Proyecto Inmobiliario.
- m. Adoptar un Reglamento de Contratación y Compras del Proyecto Inmobiliario.
- n. Expedir un Reglamento de Pagos y reembolso de gastos.
- o. Aprobar el Proyecto Urbanístico y Arquitectónico.
- p. Aprobar el Flujo de Caja del Proyecto presentado por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario.
- q. Fijar las etapas y sub-etapas de ejecución del Proyecto Inmobiliario;
- r. Aprobar los estudios y planos Técnicos.
- s. Aprobar el inicio de obras del Proyecto Inmobiliario.
- t. Hacer seguimiento al ritmo de obras, el cual siempre se establecerá en función del ritmo de ventas Proyecto Inmobiliario.
- u. Aprobar la lista de precios de las Unidades Inmobiliarias que conforman el Proyecto Inmobiliario elaborada por el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario.
- v. Servir de instancia de solución de diferencias de criterio de obra y comercialización que puedan presentarse en desarrollo del Proyecto Inmobiliario, o los subcomités creados para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- w. Aprobar las inversiones de los excesos de liquidez del Proyecto Inmobiliario.
- x. Aprobar posibles castigos de cartera que someta a su consideración el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario.
- y. Liquidar y tramitar ante la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso el pago de la capa de beneficios.
- z. Aprobar el Manual del Propietario.

- aa. Certificar a la Fiduciaria el porcentaje del excedente del Proyecto.
- bb. Discutir los temas solicitados por la Fiduciaria a través del Fideicomitente Gerente e Inmobiliario.
- cc. Las demás que se le señalen en el presente Contrato.

**8.2.7 Decisiones Calificadas:** Las siguientes decisiones que sean sometidas a consideración del Comité de Gerencia deberán adoptarse mediante el voto favorable unánime de todos los miembros del comité:

- a. Aprobación del Plan de Negocios y sus modificaciones, variaciones o ajustes, en todas las etapas del Proyecto.
- b. Aprobación del diseño arquitectónico definitivo del Proyecto y sus modificaciones, variaciones o ajustes, en todas las etapas del Proyecto.

### Sección 8.3. Decisiones pendientes de adoptar.

**8.3.1.** Habrá decisiones pendientes de adoptar en los siguientes casos: **(a) para el Comité Fiduciario**, cuando habiendo una proposición para decisiones que deban adoptarse por unanimidad: (i) la votación resulte en dos (2) votos a favor y dos (2) votos en contra; (ii) la votación resulte en tres (3) votos a favor y un (1) voto en contra; **(b) para el Comité de Gerencia**, cuando habiendo una proposición para decisiones que deban adoptarse por unanimidad, la votación resulte en dos (2) votos a favor y un (1) voto en contra (las "**Decisiones Pendientes de Adoptar**").

**8.3.2. Procedimiento para buscar adoptar Decisiones Pendientes de Adoptar.** En caso de presentarse Decisiones Pendientes de Adoptar, el respectivo órgano buscará tomar una decisión en relación con la proposición pendiente, siguiendo este procedimiento:

- a. Se reunirá, en primera medida, dentro de los siete (7) días hábiles siguientes, en una reunión extraordinaria, con el fin de buscar definir la proposición relacionada con la Decisión Pendiente de Adoptar. Para efectos de lo establecido en el presente literal, cualquiera de los miembros del órgano podrá citar mediante correo electrónico la mencionada reunión extraordinaria, con una antelación no menor a dos (2) días comunes. En todo caso cuando estuvieren presentes la totalidad de los miembros del comité podrán reunirse válidamente sin previa convocatoria.
- b. En caso de que, surtida la reunión mencionada en el literal a anterior, y no se haya definido la proposición relacionada con la Decisión Pendiente de Adoptar, se dará aplicación a un mecanismo de arreglo directo (el "**Arreglo Directo**"), en el que, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en el que se surta la última reunión del órgano respectivo en la que no se pueda definir la Decisión Pendiente de Adoptar, se reunirán los representantes legales de los Fideicomitentes que estén representados en el respectivo órgano, con el fin de buscar definir la Decisión Pendiente de Adoptar. Los Fideicomitentes que correspondan podrán reunirse cuantas veces lo estimen necesario para buscar definir la proposición relacionada con la Decisión Pendiente de Adoptar a través de este mecanismo de Arreglo Directo. En cualquier caso, si pasados quince (15) días hábiles desde la primera reunión bajo este mecanismo de Arreglo Directo, no se ha definido la proposición relacionada con la Decisión Pendiente de Adoptar, se dará aplicación a la Opción de Compra por Decisiones Pendientes (tal como se define más adelante).

Para efectos de lo establecido en el presente literal, cualquiera de los representantes legales del miembro del órgano podrá citar a los demás representantes legales de los Fideicomitente para dar aplicación al mecanismo de Arreglo Directo.

**Parágrafo Primero:** En todo caso, los Fideicomitentes con la suscripción del presente documento declaran conocer y aceptar que la Fiduciaria no será la responsable de realizar las citaciones a las reuniones que trata el presente numeral, ni de validar que se cumplan los plazos acá establecidos. Así mismo, no tendrá participación o injerencia alguna en las decisiones que se tomen para buscar adoptar las Decisiones Pendientes de Adoptar.

**Parágrafo Segundo:** Los plazos establecidos en el presente numeral, podrán ser modificados de común acuerdo por la totalidad de los Fideicomitentes, sin necesidad de tener que tramitar una modificación al presente Fideicomiso.

**8.3.3. Opción de Compra por Decisiones Pendientes.** En caso de que, vencido el plazo mencionado en la Sección 8.3.2. b. anterior, no se haya definido la proposición relacionada con la Decisión Pendiente de Adoptar por parte del órgano correspondiente, se dará aplicación al siguiente procedimiento:

- a. Para efectos de este procedimiento, se tendrá que, al momento de presentarse una Decisión Pendiente de Adoptar: (i) se denominará "Parte con Derecho a Comprar" quien(es) haya(n) votado en un mismo sentido y, conjunta o individualmente (según corresponda), represente(n) más derechos fiduciarios, será(n) quien(es) cuente(n) con el Derecho a Comprar (tal como se define más adelante); (ii) se denominará "Parte Obligada a Vender" quien(es) haya(n) votado en un mismo sentido y, conjunta o individualmente (según corresponda), represente(n) menos derechos fiduciarios, será(n) quien(es) cuente(n) con la Obligación de Vender (tal como se define más adelante); y (iii) para efectos de la determinación del citado cálculo de derechos fiduciarios, en relación con una Decisión Pendiente por Adoptar en el Comité de Gerencia, al Fideicomitente Gerente e Inmobiliario se le sumará el porcentaje de los derechos fiduciarios del Fideicomitente Inmobiliario.
- b. Una vez vencido el plazo mencionado en la 8.3.2. b. anterior se activará un derecho de compra (el "Derecho a Comprar") y una obligación de venta (la "Obligación de Vender"), sobre la totalidad de los derechos fiduciarios con los que cuente en el Fideicomiso la Parte Obligada a Vender (los "DDFF Objeto de Opción por Decisiones Pendientes"), en favor de la Parte con Derecho a Comprar (la "Opción de Compra por Decisiones Pendientes").
- c. Una vez se active la Opción de Compra por Decisiones Pendientes, la Parte con Derecho a Comprar contará con un (1) mes (el "Plazo para Ejercer la Opción") para notificar a la Parte Obligada a Vender su intención de ejercer esta opción de compra (la "Notificación de la Opción").

La obligación de compra será en la proporción con la que cuenta cada Fideicomitente en el Fideicomiso, de acuerdo con lo previsto en la Sección 4.2. del Contrato.

- d. El (los) Fideicomitente(s) que compre(n), sin solidaridad entre ellos, tendrá un plazo máximo de (1) mes para realizar el pago, contado a partir de la Notificación de la Opción. El precio corresponderá a la sumatoria aritmética (no financiera y sin actualización de ninguna clase) de todo lo que para tal fecha hubiere aportado la Parte Obligada a Vender al Fideicomiso. Sin perjuicio de lo anterior, estas sumas no serán objeto de indexación ni causarán ningún tipo de interés.
- e. Si, por el contrario, la Parte con Derecho a Comprar, no envía la Notificación de la Opción dentro del Plazo para Ejercer la Opción, o enviada dicha Notificación de la Opción no paga el Precio de los DDFF Objeto de Opción dentro del Plazo para el Pago del Precio de la Opción, se entenderá que dicha parte

renunció a su Derecho a Comprar y no habrá lugar a la Opción de Compra por Decisiones Pendientes y se entenderá también que la Decisión Pendiente de Adoptar no se adoptó definitivamente.

**Parágrafo Primero. Del Registro de la Cesión:** Con el envío a la Fiduciaria de la Notificación de la Opción y el comprobante de pago de la transferencia bancaria en donde se evidencie que el titular de la cuenta es La Parte Obligada a Vender, la Fiduciaria procederá a inscribir la cesión de estos derechos fiduciarios en favor de la Parte con Derecho a Comprar, en las proporciones correspondientes que sean informadas por la Parte con Derecho a Comprar; siempre y cuando la Parte con Derecho a Comprar haya(n) realizado los procedimientos requeridos por la Fiduciaria para el efecto. La Parte Obligada a Vender ostentará la calidad de Fideicomitente hasta cuando quede registrada la cesión por parte de la Fiduciaria como resulta del ejercicio de la Opción de Compra por Decisiones Pendientes.

**Parágrafo Segundo.** En todo caso, los Fideicomitentes con la suscripción del presente documento declaran conocer y aceptar que la Fiduciaria no será la responsable de verificar los plazos de que trata el presente numeral, ni de validar que se cumpla la totalidad del procedimiento acá establecidos. En caso de que la Fiduciaria llegase a ser demandada, por cualquiera de los Fideicomitentes o terceros, con ocasión al registro de la cesión contemplada en la presente sección, los Fideicomitentes que no ostenten la calidad de demandante, se obligan a sustituir procesalmente a la Fiduciaria o asumir la totalidad de los valores que la Fiduciaria deben incurrir para su defensa o pagar a título de condena, daño o perjuicio. Lo anterior, siempre y cuando no sea una causa imputable exclusivamente de la Fiduciaria.

**Parágrafo Tercero:** Los plazos establecidos en el presente numeral, podrán ser modificados de común acuerdo por la totalidad de los Fideicomitente, sin que para el efecto sea necesario la modificación del presente Contrato.

**Parágrafo Cuarto:** Con la suscripción del presente Contrato, los Fideicomitentes declaran conocer y aceptar que, en el caso de surtir el procedimiento establecido en la presente sección, la Parte Obligada a Vender será responsable ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, terceros, Fideicomitentes y la Parte con Derecho a Comprar, por todas las actividades que haya ejecutado en desarrollo de sus funciones hasta el momento en que se registre en debida forma la cesión por parte de la Fiduciaria.

**8.3.4. Operación del Fideicomiso en caso de existir Decisiones Pendientes de Adoptar.** En caso de que se presenten Decisiones Pendientes de Adoptar y mientras esté en curso el procedimiento establecido en esta Sección 8.3., el Fideicomiso seguirá operando normalmente con base en lo establecido en este Contrato, las decisiones adoptadas por los órganos correspondientes y las instrucciones impartidas a la Fiduciaria. Esto es, las Decisiones Pendientes de Adoptar en ningún caso representarán un bloqueo ni parálisis del Fideicomiso ni del Proyecto. Así, en estos casos la Fiduciaria continuará administrando el Fideicomiso normalmente sin ningún reparo derivado de las Decisiones Pendientes de Adoptar, y los Fideicomitentes continuarán cumpliendo sus obligaciones contractuales, hasta cuando quede registrada la cesión por parte de la Fiduciaria como resulta del ejercicio de la Opción de Compra por Decisiones Pendientes.

**8.3.5. Uso del mecanismo de Decisiones Pendientes de Adoptar.** Las Partes se obligan a no usar el mecanismo previsto en esta Sección 8.3. de forma abusiva.

## SECCIÓN IX INTERVENTORÍA DEL PROYECTO

**Sección 9.1. Interventoría del Proyecto:** La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso contratará la Interventoría del Proyecto, previa instrucción específica y concreta del Comité Fiduciario que deberá indicar de manera

precisa la identificación del interventor o de la firma o compañía de interventoría que debe contratar el Fideicomiso Proyecto, los términos y condiciones del contrato de interventoría, el valor, plazo y forma de pago y los demás aspectos que sobre dicho contrato el Comité Fiduciario estime pertinentes. La Interventoría del Proyecto deberá cumplir las obligaciones establecidas en esta Sección, las cuales se incorporarán igualmente en el contrato de Interventoría que se celebre. Entre las funciones del Interventor estarán las actividades, obligaciones y responsabilidades contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, Ley 1796 de 2016 y demás normas que lo modifiquen o adicionen, en especial las relacionadas con la expedición de la certificación técnica de ocupación y demás documentos propios del supervisor técnico del Proyecto de Construcción.

**Sección 9.2. Autorización de pagos.** El Interventor del Proyecto deberá auditar cada uno de los pagos relacionados con los costos directos del Proyecto Inmobiliario, auditoría que se hará previamente a la realización de los respectivos pagos. Para efectos de lo anterior, la actividad del Interventor del Proyecto se sujetará a las siguientes reglas:

- 9.2.1. Los pagos que se efectúen con recursos del Fideicomiso Proyecto, y todos aquellos relacionados con el Proyecto se auditarán previamente al pago de los recursos desde el Fideicomiso. El Interventor del Proyecto deberá certificar que los desembolsos realizados se destinaron en su totalidad para atender los costos del Proyecto Inmobiliario; en caso contrario, de certificar el Interventor del Proyecto que los recursos no se destinaron en su totalidad para atender los costos del Proyecto Inmobiliario, el Fideicomitente Constructor Estructurador e Inmobiliario deberá proceder de inmediato a reponer los recursos que no se destinaron al Proyecto Inmobiliario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud que para el efecto realice la Fiduciaria.
- 9.2.2. El Interventor del Proyecto se asegurará de que los pagos que se hubiesen realizado se ajusten a lo establecido en el Presupuesto Global de Obra y en el Reglamento de Pagos.
- 9.2.3. El Interventor del Proyecto deberá glosar y hacer observaciones a los pagos, en caso de que considere que se ha incumplido alguno de los requisitos señalados en los numerales precedentes y podrá solicitar explicaciones sobre la realización del mismo al Fideicomitente Constructor e Inmobiliario.

**Parágrafo:** La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso no tendrá responsabilidad alguna en la verificación y de las condiciones aquí establecidas y la auditoría que adelante el Interventor, en consecuencia, se limitará a verificar que la orden de pago cuente con los soportes o asientos contables y técnicos, correspondientes.

**Sección 9.3. Obligaciones Especiales del Interventor del Proyecto respecto de la Interventoría del Proyecto Inmobiliario.** La Interventoría del Proyecto desarrollará las labores de control del Proyecto, adicional a las previstas en las demás Secciones del Contrato y en la ley, el Interventor del Proyecto, asume las siguientes obligaciones respecto de la Interventoría del Proyecto Inmobiliario del Proyecto, las cuales deberán incorporarse al respectivo contrato de Interventoría:

- 9.3.1. Revisar los anticipos y pagos efectuados, así como los cortes de obra y/o reembolsos de dinero propios de la ejecución de la obra que fueron realizados por el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, los contratistas y proveedores, de acuerdo con el flujo de caja aprobado y con lo previsto en la Sección 9.2.
- 9.3.2. El Interventor deberá certificar que los servicios y materiales recibidos se destinaron en su totalidad para atender los costos del Proyecto de Construcción. Lo mismo con los pagos realizados por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario.

- 9.3.3. El Interventor verificará que los pagos realizados se ajustaron a lo establecido en el Presupuesto Global de Obra y en el Reglamento de Pagos.
- 9.3.4. El Interventor deberá glosar los pagos efectuados, en caso de que considere que se ha incumplido alguno de los requisitos señalados y podrá solicitar explicaciones sobre la realización de los mismos al Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario.
- 9.3.5. Las actividades, obligaciones y responsabilidades serán las descritas a continuación y las propias a las que obliga la supervisión técnica según la Ley No. 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016, la NSR-10 y demás normas que las modifiquen o adicionen, así como todas aquellas que se señalen en el contrato que se suscriba.
- 9.3.6. Revisar los Presupuestos y los Diseños Globales de las Obras a realizar.
- 9.3.7. Realizar un informe de seguimiento al programa de obra y enviarlo semanalmente al Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y al Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario.
- 9.3.8. Vigilar que las compras de materiales de construcción se hayan efectuado en la debida oportunidad, procurando los mejores precios del mercado y manteniendo la calidad y especificaciones requeridas.
- 9.3.9. Notificar por escrito al Comité de Gerencia y al Comité Fiduciario respecto de cualquier irregularidad que se evidencie en la ejecución de la construcción, bien por razón de deficiencias de los materiales empleados, o por faltas gravísimas del personal que se ocupe en la misma.
- 9.3.10. Velar por el cumplimiento de un programa de salud ocupacional y seguridad Industrial conforme a la legislación vigente en relación con los trabajadores a su cargo y a cargo del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario.
- 9.3.11. Informar al Comité de Gerencia y a la Fiduciaria sobre el avance, control y calidad de los trabajos y llevar los registros de los mismos.
- 9.3.12. Informar al Comité de Gerencia cuando las obras ejecutadas por el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario y/o subcontratistas, o los trámites dirigidos por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, no sean recibidas o afecten la recepción por parte de las interventorías de las empresas de servicios públicos.
- 9.3.13. Acompañar y apoyar al Proyecto en todo trámite que se deba adelantar ante el Distrito, Empresas de Servicios Públicos o entidades de orden distrital, departamental y nacional y que tengan como exigencia la validación de la Interventoría de cualquier tipo.
- 9.3.14. Mantener a órdenes de la Fiduciaria, del Fideicomiso y del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario todos los planos, diseños y demás documentos relacionados con el Proyecto Inmobiliario.
- 9.3.15. Suministrar toda la información y datos que requiera el Fideicomiso y la Fiduciaria en relación con la labor de interventoría del Proyecto que adelanta el Contratista, dicha información será enviada por escrito y por correo electrónico tal y como se solicite, y deberá enviarse dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud de información realizada por el Fideicomiso y la Fiduciaria.
- 9.3.16. Presentar informes de interventoría al Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y al Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, así: un informe semanal de obra, y otro mensual, durante el tiempo de ejecución de las etapas del Proyecto Inmobiliario.
- 9.3.17. Dar recomendaciones que estime pertinentes en cumplimiento de sus funciones, por escrito o a través de un Libro de Interventoría que para tal fin debe reposar en la obra.
- 9.3.18. Mantener permanentemente en la obra a una(s) persona(s) calificada(s), quien(es) lo representará(n).
- 9.3.19. Suscribir el acta de inicio de obra y las demás que correspondan en virtud de las obligaciones a su cargo.
- 9.3.20. Verificar que la ejecución de la obra se ajuste a las especificaciones técnicas del diseño.
- 9.3.21. Verificar el cumplimiento de lo previsto en las licencias de construcción que se expidan en el transcurso del Proyecto, dando las correspondientes recomendaciones.
- 9.3.22. Inspeccionar los trabajos efectuados por el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario para atender las obligaciones derivadas del "Manual del Propietario", aprobado por el Comité de Gerencia.
- 9.3.23. Todas aquellas inherentes a su actividad como Interventor del Proyecto Inmobiliario.

**Parágrafo:** La Fiduciaria podrá objetar le nombramiento del Interventor en razón de sus políticas de riesgo y de SARLAFT.

**Sección 9.4. Pago de honorarios a favor del Interventor del Proyecto.** Los honorarios a favor del Interventor del Proyecto por concepto de las actividades de interventoría del Proyecto Inmobiliario, serán pagados por el Fideicomiso de conformidad con lo pactado en el respectivo contrato de Interventoría, cuya celebración por parte de la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, deberá ser aprobada previamente por el Comité Fiduciario, en todo caso los pagos por concepto de honorarios se realizarán previa aprobación del Fideicomitente Gerente e Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el Contrato.

## SECCIÓN X BANCO ACREEDOR

**Sección 10.1. Banco Acreedor:** El Banco es beneficiario de pago, en virtud de los Créditos que contraiga el Fideicomiso Proyecto (lo que puede el crédito para la adquisición del lote), lo anterior, sin perjuicio de que el pago del Crédito Constructor se efectúe a través del sistema de subrogaciones de créditos individuales por parte de los Adquirentes. La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso se reserva el derecho de solicitar al Banco la información adicional sobre los Créditos que considere pertinente, razón por la cual, en virtud del presente Contrato, los Fideicomitentes autorizan a la Fiduciaria para solicitar tal información.

En consecuencia, los Fideicomitentes autorizan a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso para que el Banco:

- 10.1.1. Suministre la información que le solicite la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso relacionada con los Créditos.
- 10.1.2. Informe oportunamente a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso los cronogramas de vencimiento de las distintas obligaciones con el Banco, en el evento en que éstos sean modificados.
- 10.1.3. Comuniquen oportunamente a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso sobre cualquier negociación relacionada con la refinanciación, prórroga, abono a capital, endeudamiento adicional de los Créditos y en general de cualquier situación que pueda influir en el desarrollo del presente Contrato.

En desarrollo del presente Contrato el Banco adquiere los siguientes derechos:

- a. Exigir a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso la rendición semestral de cuentas.
- b. Ceder en todo o en parte su calidad de Beneficiario de Pago, previa notificación a la Fiduciaria.
- c. Los demás derechos reconocidos en la Ley o en este Contrato.

**Parágrafo Primero.** De considerarse por parte del Comité Fiduciario solicitar la financiación del Proyecto Inmobiliario con una entidad vinculada, en atención a la evaluación efectuada por la entidad en relación con la posible incursión en situaciones de conflictos de interés o en el manejo de información privilegiada, se establece que los administradores del negocio que en virtud del ejercicio de sus funciones intervengan en la administración del presente Contrato, deberán cumplir con las normas sobre manejo de información privilegiada y los principios y procedimientos establecidos en el Código de Conducta y en la Política de Operaciones con Vinculados adoptados por la Fiduciaria respecto a conflictos de interés.

**Parágrafo Segundo:** El presente Contrato Fiduciario es de naturaleza irrevocable y, por lo tanto, las Partes no lo podrán dar por terminado de manera unilateral ni de común acuerdo sin la autorización previa y por escrito

del Banco Acreedor, mientras subsistan saldos insolutos de los créditos otorgados al Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto.

**Sección 10.2. Pagos a favor del Banco Otorgante del Crédito Constructor.** Por razón del Crédito Constructor que se otorgue al Fideicomiso, se ejecutarán los siguientes actos a favor del Banco Otorgante del Crédito Constructor:

Los Fideicomitentes Desarrolladores garantizan con la suscripción del presente Contrato que los dineros de los Promitentes Compradores de las Unidades Inmobiliarias se entregarán directamente a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Proyecto. Para tal efecto, los Contratos de Promesa de Compraventa y Escrituras de Compraventa deberán incluir como obligación del Comprador que el giro de recursos lo deberán hacer a favor del Fideicomiso Proyecto.

El Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario está obligado a tramitar ante al Banco Otorgante del Crédito Constructor las subrogaciones de los créditos individuales a los Promitentes Compradores. Igualmente, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario se obliga a instruir a la Fiduciaria en los casos en que no haya lugar a subrogación para que se efectúe el pago al Banco Otorgante del Crédito Constructor de la respectiva prorrata.

La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso no podrá suscribir escrituras públicas de transferencias a título de Compraventa de Unidades Inmobiliarias que no requieran financiación, sin contar con la autorización expresa y por escrito del Banco Otorgante del Crédito Constructor que deberá ser enviada por el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso con las escrituras en las que se realice la transferencia, autorización que contendrá la constancia de que se ha recibido el pago de la prorrata correspondiente. La autorización de otorgamiento de la escritura pública expedida por la entidad financiera deberá protocolizarse con el instrumento público mediante el cual se transferirá la respectiva Unidad Inmobiliaria a título de compraventa.

La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso remitirá de manera semestral al Banco otorgante del Crédito Constructor el informe de rendición de cuentas, junto con los Estados financieros con corte semestral. El informe referido incluirá la información que repose en el Fideicomiso.

## SECCIÓN XI PAGOS O GIROS

**Sección 11.1. Prelación de pagos y/o giros del Fideicomiso:** Los recursos que componen el Patrimonio Autónomo, serán destinados por la Fiduciaria a la realización de los pagos, giros o desembolsos, con la siguiente prelación:

- 11.1.1 Al pago de las comisiones fiduciarias y los costos a que se refiere el presente Contrato.
- 11.1.2 El giro para el pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos que sobre el Inmueble y el Proyecto se causen, liquiden o hagan exigibles. No obstante, lo anterior, el pago de los impuestos de conformidad con la normatividad vigente es de responsabilidad de los Fideicomitentes.
- 11.1.3 Al pago del impuesto predial que se genere sobre el Inmueble afecto al Proyecto, hasta el momento en que se transfieran las Unidades Inmobiliarias a los Promitentes Compradores. No obstante, lo anterior, el giro para el pago de los impuestos de conformidad con la normatividad vigente es de responsabilidad de los Fideicomitentes.

- 11.1.4 Al pago de la obligación contraída por el Fideicomiso con el Banco Acreedor de conformidad con el Plan de Pagos.
- 11.1.5 Al pago de los valores solicitados por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario correspondientes a los costos indirectos del Proyecto Inmobiliario, con las características y hasta los montos y límites definidos en el Presupuesto Global de Obra.
- 11.1.6 Al pago de los valores solicitados por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario correspondientes a los costos directos del Proyecto, hasta los montos establecidos en el Presupuesto Global de Obra.
- 11.1.7 Los giros de los valores correspondientes a la capa de beneficio.
- 11.1.8 El pago de los honorarios del Interventor del Proyecto por las actividades de interventoría del Proyecto Inmobiliario, en los términos previstos en el respectivo contrato de Interventoría, cuya celebración deberá ser aprobada y autorizada por el Comité Fiduciario.
- 11.1.9 La devolución de los valores consignados por los Promitentes Compradores de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario por concepto de retiros o de desistimientos de los Contratos de Promesa de Compra y de las Escrituras de Compra, que solicite el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario.
- 11.1.10 Los giros del beneficio a favor de los Fideicomitentes, si aún hubiere lugar a ellos y los giros por concepto de excedentes del Proyecto.

**Sección 11.2. Procedimiento para la realización de pagos y/o giros:** El Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario podrán comunicar por escrito a la Fiduciaria los giros que se deban efectuar con cargo a los recursos fideicomitados que se encuentren disponibles para ello en el Fideicomiso, indicando el monto solicitado, nombre y número de cuenta propia o del tercero en la que se desembolsarán los recursos. Dicha comunicación deberá ser suscrita por cualquiera de las personas cuyas firmas para el efecto se registran en documento separado quienes se encuentran legalmente autorizados por los citados Fideicomitentes para ello.

Tales giros serán realizados por la Fiduciaria con cargo a los recursos Fideicomitados. Los giros se realizarán mediante ACH. La orden deberá entregarse a la Fiduciaria al menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que deba realizarse el giro, antes de las once y cincuenta y nueve de la mañana (11:59 a.m.), con el fin de que ésta pueda atender oportunamente la orden impartida por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y El Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario o por la persona por él autorizada en los términos y condiciones estipulados en la presente Sección. La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta bancaria si es del caso, y del soporte correspondiente. La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso sólo realizará giros y/o pagos hasta el saldo de los fondos disponibles en las cuentas del fideicomiso, es decir, no realizará giros ni pagos sobre canje ni en sobregiro. En el evento de recibir una instrucción de giro y/o pago por un monto superior al saldo de los fondos disponibles en las cuentas del fideicomiso, la Fiduciaria se podrá abstener de cumplir dicha orden. Para efecto de realizar los giros la Fiduciaria dará cumplimiento a su Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos SARLAFT- y en este sentido se podrá abstener de realizar los giros que no cumplan con sus políticas.

Las partes entienden que, en desarrollo del contrato, es responsabilidad del Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y El Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente Fideicomiso. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente Fideicomiso, sea responsabilidad de la Fiduciaria, el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y El Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario estarán obligados a suministrar a la Fiduciaria y/o al Fideicomiso: (i) toda la

información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas, y (iii) en caso que no exista disponibilidad de recursos en el Fideicomiso deberán suministrar junto con el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y El Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario.

**Parágrafo Primero:** La Fiduciaria no realizará giros ni 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 giro o 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 la Fiduciaria deba realizar el pago respectivo.

**Parágrafo Segundo:** La Fiduciaria recibirá las órdenes de giro, pago, soportes, autorizaciones o similares por los canales que para estos efectos se informen al Fideicomitente Gerente e Inmobiliario y el Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, de forma que no se entenderán como recibidas aquellas órdenes que fueren remitidas vía fax o vía correo electrónico.

## SECCIÓN XII RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

Las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado, y, en consecuencia, su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La función de la Fiduciaria consiste en la administración de los Bienes Fideicomitados y al cumplimiento de las instrucciones dadas por los Fideicomitentes de acuerdo con lo contemplado en el presente Contrato. La Fiduciaria no es constructora, promotora, vendedora, ni participa en el desarrollo del proyecto. En consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del Proyecto de construcción, aspectos que son de la entera responsabilidad de los Fideicomitentes. Su labor tampoco comprende la administración de la cartera, la determinación de fuentes de financiación, ni la administración financiera del proyecto. Así las cosas, la responsabilidad de la Fiduciaria se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este Contrato.

La Fiduciaria se sujetará en un todo a lo establecido en el Contrato y se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto del Contrato, y 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.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la Fiduciaria adquiere como vocera del Fideicomiso queda entendido que la Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente Contrato como asesor jurídico, urbanístico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los Fideicomitentes o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. Así mismo, la Fiduciaria no será responsable por los compromisos, obligaciones, deberes y cargas contraídas por los Fideicomitentes, ni por las que le son propias de su actividad, ni por las consecuencias que surjan frente a terceros o frente a los mismos Fideicomitentes por los aportes del (los) Bienes Fideicomitado(s) y las instrucciones impartidas en el presente Contrato o en desarrollo del mismo.

La Fiduciaria dispone de los mecanismos idóneos para verificar las adulteraciones o falsificaciones a documentos cuando las mismas sean ostensibles o notorias, caso en el cual comunicará de dicha situación a

los Fideicomitentes, y de ser el caso a las autoridades correspondientes. Sin embargo, la Fiduciaria no verificará la autenticidad de la documentación allegada, adulterada, falsificada o indebidamente diligenciada.

La Fiduciaria tampoco responderá por el éxito o resultado perseguido y en especial no garantiza en forma alguna rentabilidad del (los) Bienes Fideicomitido(s) puesto que la inversión prevista en el Contrato está sujeta a los riesgos de inversión propios del Fondo de Inversión Colectiva Rentafácil en los términos del Decreto 2555 de 2010. Así mismo, no garantizará el pago efectivo de las obligaciones garantizadas por el fideicomiso, en caso de existir, y queda relevada por la suficiencia de la garantía.

La Fiduciaria no contrae 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, lo asumirán los Fideicomitentes. Lo anterior toda vez que de conformidad con la Circular Básica Jurídica se considera práctica insegura la celebración de contratos de fiducia donde se garanticen rentabilidades.

La Fiduciaria en ningún caso podrá comprometer recursos propios para dar cumplimiento al objeto del presente Contrato, ni a las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes.

### SECCIÓN XIII REMUNERACIÓN Y GASTOS

**Sección 13.1. Comisión Fiduciaria:** Los Fideicomitentes se obligan a pagar solidariamente a la Fiduciaria a título de remuneración las siguientes sumas:

- a) Por la estructuración del presente Contrato, la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000) pagaderos a la firma del presente Contrato.
- b) Por la administración del negocio se cobrarán los siguientes valores, sumas pagaderas por el fideicomiso dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que la Fiduciaria presente la factura correspondiente:

b.1 Una comisión fija mensual equivalente a la suma de uno punto cinco (1.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que incluye hasta la atención de treinta (30) pagos mensuales. Por cada pago o restitución adicional, se cobrará un valor adicional de \$20.000, el cual será ajustado anualmente con el Índice de Precios al Consumidor. Esta comisión será cobrada desde la fecha de firma del presente Contrato y hasta el mes siguiente al que se reciba la primera transferencia de recursos al Fideicomiso provenientes de cualquiera de las siguientes fuentes: (i) Encargos Fiduciarios de Preventas; (ii) aportes de los Adquirentes en virtud de los Contratos de Promesa de Compra; (iii) las Escrituras de Transferencia de las Unidades Inmobiliarias; (iv) Créditos otorgados a favor del Fideicomiso por parte del Banco, y/o (v) recursos aportados directamente por el Fideicomitente.

b.2 Un porcentaje equivalente al cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor de las ventas totales del Proyecto las cuales aproximadamente ascienden a la suma de ochenta y cuatro mil setecientos noventa y nueve millones quinientos sesenta y nueve mil novecientos veinte y siete pesos m/cte. (\$84.799.569.927) es decir la suma de doscientos once millones novecientos noventa y ocho mil novecientos veinte y cinco pesos m/cte. (\$211.998.925) aproximadamente. Valor que será cobrado a partir del mes siguiente al que el Fideicomiso reciba la primera transferencia recursos provenientes

de cualquiera de las siguientes fuentes: (i) Encargos Fiduciarios de Preventas; (ii) aportes de los Adquirentes en virtud de los Contratos de Promesa de Compraventa; (iii) las Escrituras de Transferencia de las Unidades Inmobiliarias; (iv) Créditos otorgados a favor del Fideicomiso por parte del Banco, y/o (vi) recursos aportados directamente por el Fideicomitente.

Esta comisión se cobrará a razón de nueve (9) salarios mínimos mensuales legales vigentes o hasta completar el valor total de la comisión indicada en este literal. En caso de que el valor de las ventas totales del Proyecto incluyendo el monto por el cual se entreguen unidades no vendidas al Fideicomitente Constructor Estructurador e Inmobiliario, sea superior, la Fiduciaria tendrá derecho a recibir adicionalmente el mayor valor de las ventas.

- c) Por la elaboración y suscripción de cada uno de los otrosies al contrato fiduciario, en caso de ser requerido por los Fideicomitentes, una comisión equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente. Cobro que no aplica para los otrosies que se deban adelantar por solicitud de la Fiduciaria, por cambios en la normatividad vigente, por ajustes a los Anexos o por precisiones necesarias al texto del contrato para el desarrollo del objeto del contrato.
- d) Mientras existan recursos en el encargo fiduciario y estos se encuentren invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento.
- e) Todos los costos bancarios producto del recibo de los recursos, convenio de recaudo, GMF, transferencias, giros y demás comisiones que llegaren a cobrar las Entidades Financieras, serán con cargo al fideicomitente, al igual que las tasas, defensa de los bienes, contribuciones e impuestos actuales y futuros, gastos de correspondencia, gastos de viaje u otros gastos que se deriven del desarrollo del contrato fiduciario.
- f) Si transcurrido el plazo previsto para la liquidación del contrato de fiducia, sin que se haya logrado realizar la liquidación definitiva del Fideicomiso, los Fideicomitentes se obligan a pagar a la Fiduciaria la suma correspondiente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente por cada mes o fracción transcurrido desde el día siguiente del vencimiento del plazo establecido para la liquidación hasta el día de la liquidación definitiva del Fideicomiso.



**Parágrafo Primero.** La Fiduciaria se encuentra expresamente autorizada por los Fideicomitentes para facturar y descontar directamente la comisión prevista en la presente Sección, con cargo a los dineros vinculados al presente Contrato, si hubiere recursos disponibles para el efecto. Si no existieran recursos en el Patrimonio Autónomo correspondiente a la comisión, para el descuento de los montos correspondientes a la comisión Fiduciaria, la misma deberá ser facturada y enviada al responsable de pago, previo al descuento a los recursos bajo administración.

**Parágrafo Segundo.** La comisión a que hace referencia el presente Capítulo no incluye el IVA, el cual se causará y cobrará de conformidad con las normas legales vigentes, ni los impuestos, tasas y contribuciones que se causen por el desarrollo del Contrato, ni los gastos bancarios (incluido el gravamen a los movimientos financieros) en caso de ser necesarios para la ejecución del Contrato. Así mismo, no incluye los gastos en que incurra la Fiduciaria para la defensa de los bienes Fideicomitados, reclamaciones de terceros, de los Fideicomitentes o Adquirentes o entidades estatales, ni transportes que impliquen la movilización de administradores del negocio o administradores de la Fiduciaria en general fuera de la ciudad de Bogotá. Cualquier gestión adicional no estipulada en la presente propuesta, la comisión correspondiente será pactada de común acuerdo entre las Partes.

**Parágrafo Tercero.** Las sumas correspondientes a la remuneración de la Fiduciaria, en evento de mora, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. Se entenderá por mora en el pago de las comisiones las que no sean pagadas dentro del plazo fijado en la presente Sección. Para tales efectos el presente Contrato presta mérito ejecutivo.

**Parágrafo Cuarto.** Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de la Fiduciaria de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración. La Fiduciaria se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones Fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

**Parágrafo Quinto.** Con la firma del presente contrato los Fideicomitentes declara que conoce y acepta que la Fiduciaria presta todos sus servicios y desarrolla su actividad en Bogotá, y, por lo tanto, la comisión fiduciaria es generada en esta ciudad.

**Parágrafo Sexto:** En los términos de la ley 2300 de 2023, los Fideicomitentes aceptan que la Fiduciaria pueda adelantar la gestión de cobro a la que haya lugar, así como el envío de mensajes publicitarios y de carácter comercial, se realice a través de los canales de notificación señalados en la Sección 16.3 del Contrato.

**Sección 13.2. Costos y Gastos:** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel 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, al igual que la remuneración de la Fiduciaria serán a cargo de los Fideicomitentes, quienes los pagarán a la Fiduciaria con la demostración de los mismos, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la presentación de la cuenta de cobro 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 a los Fideicomitentes Desarrolladores con una antelación de cinco (5) días calendario.

En el evento que estos gastos y costos no sean pagados por los Fideicomitentes, los mismos podrán ser asumidos directamente por los recursos que se encuentren en el Fideicomiso, si con estos no se cubre el total de los costos y gastos

Se considerará como gastos del Fideicomiso, entre otros los siguientes:

- 13.2.1. Las comisiones Fiduciarias indicadas en el presente Contrato.
- 13.2.2. Los gastos derivados de los tributos tales como impuestos, contribuciones, tasas, servicios públicos y demás gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, desarrollo, terminación y liquidación de este Contrato, de los actos y contratos en los cuales el Fideicomiso debe participar, o los cuales se encuentren afectos el (los) inmueble(s) o las Unidades Inmobiliarias que se causen hasta la fecha de entrega real y material de las Unidades Inmobiliarias a los Promitentes Compradores. La Fiduciaria no está obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. Si cualquier autoridad competente llegare a determinar un tributo, de orden nacional, departamental o municipal, este será cubierto en su totalidad por los Fideicomitentes. La Fiduciaria no está obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza.

- 13.2.3** Los costos y gastos asociados a la restitución o transferencia del (los) inmueble(s) a favor de los Fideicomitentes, por la terminación anticipada del presente Contrato o remanentes en virtud de su liquidación. Así como, los gastos derivados de los impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos el Inmueble o las Unidades Inmobiliarias que se causen hasta la fecha de entrega real y material a los Fideicomitentes conforme a lo establecido en el presente Contrato. La Fiduciaria no está obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza.
- 13.2.4** Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del Fideicomiso.
- 13.2.5** Todos los costos derivados de la implementación y desarrollo de la facturación electrónica de los gastos del Fideicomiso, incluyendo lo correspondiente a la comisión Fiduciaria.
- 13.2.6** Todos los gastos determinados y que posteriormente se determinen en los que deba incurrir la Fiduciaria para la protección de los recursos y los provenientes del valor de las multas o sanciones que le sean impuestas a la Fiduciaria o al Fideicomiso Proyecto con ocasión del desarrollo del Contrato o en relación con la administración de los Recursos Administrados, siempre que no medie culpa leve, culpa grave o dolo de la Fiduciaria, de sus funcionarios, directores, asesores o agentes, por parte de las autoridades Distritales, Departamentales o Nacionales o las que se impongan con ocasión del desarrollo del Contrato. Para este tipo de gastos, la Fiduciaria antes de efectuar el descuento respectivo deberá informar del mismo a los Fideicomitentes de manera previa. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades directamente a cargo del Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario, y Fideicomitente Gerente e Inmobiliario por razón de dichas multas y sanciones.
- 13.2.7** 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 los Fideicomitente, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
- 13.2.8** Todos los costos bancarios producto del recibo de los recursos, convenios de recaudo, transferencias, giros y demás comisiones que llegaren a cobrar las entidades financieras, serán con cargo de los Fideicomitentes y descontados de los recursos bajo administración del Fideicomiso.
- 13.2.9** El pago de los costos y gastos asociados a la restitución de remanentes en virtud de la liquidación del Contrato.
- 13.2.10** El pago de honorarios para la protección de los bienes del Fideicomiso Proyecto, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales o actuaciones administrativas en los cuales haya de intervenir la Fiduciaria en defensa de los bienes del Fideicomiso Proyecto.
- 13.2.11** Los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad del Inmueble, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del Fideicomiso Proyecto.
- 13.2.12** Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre los Fideicomitentes y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
- 13.2.13** Los gastos que ocasione la liquidación del Fideicomiso Proyecto
- 13.2.14** Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

#### SECCIÓN XIV DURACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

**Sección 14.1. Duración.** El presente Contrato tendrá una duración de treinta y seis (36) meses y el término estimado de duración de la construcción del Proyecto Inmobiliario de treinta y seis (36) meses.

**Sección 14.2. Terminación.** Además de las causales de terminación establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11) del mencionado artículo, este Contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- a) Por mutuo acuerdo de las Partes. Por haberse ejecutado completamente su objeto.
- b) Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- c) Por haberse presentado renuncia de la Fiduciaria, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- d) Por decisión unilateral de la Fiduciaria si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como: (i) El incumplimiento por parte del los Fideicomitente y/o de su(s) beneficiario(s) final(es) en entregar y actualizar la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-; (ii) Por ser incluidos ellos y/o su(s) beneficiario(s) final(es) en las listas restrictivas o vinculantes de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas; (iii) Por decretarse con respecto los Fideicomitentes y de sus beneficiarios finales el desmonte de operaciones o la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos; (iv) Por imposibilidad de localizar a los Fideicomitentes siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Fiduciaria, (v) Por la mora en el pago de comisiones Fiduciarias por un periodo superior a treinta (30) días, (vi) Cuando la Fiduciaria o alguna autoridad judicial o administrativa, adelante respecto de los Fideicomitentes investigaciones o controles relacionados con hechos ilícitos, y (xii) Cuando se conozca por información de conocimiento público que los Fideicomitentes vinculados a investigaciones relacionadas con delitos fuente de lavado de activos y financiación del terrorismo.

### Sección 14.3. Liquidación anticipada del Fideicomiso:

- 14.3.1 Antes de iniciar obra:** En el evento que se requiera efectuar la liquidación anticipada del Fideicomiso por decisión de los Fideicomitentes antes de iniciar la construcción del Proyecto, esto es, sin que se hubiere suscrito el acta de inicio de la obra, o si no fuere posible iniciar la construcción del Proyecto por cualquier circunstancia, o situación de fuerza mayor, y fuere decidida por las Partes la liquidación anticipada del Fideicomiso, la Fiduciaria restituirá a los Fideicomitentes de conformidad con su participación en el Fideicomiso al momento de la ocurrencia de la causal de liquidación anticipada el (los) Inmueble(s), siempre que se haya cancelado la hipoteca constituida en virtud del Crédito a favor del Banco, en caso de existir y siguiendo lo establecido en el presente Contrato.
- 14.3.2 Liquidación anticipada una vez haya iniciado la construcción del Proyecto:** En el evento que se requiera efectuar la liquidación anticipada del Fideicomiso después de iniciar la construcción del Proyecto, esto es, con la suscripción del acta de inicio de la obra, la Fiduciaria restituirá el (los) Inmueble(s) con la construcción en curso, siempre que se hubiesen pagado las acreencias de acuerdo al orden de prelación establecido en este contrato, siempre que se haya cancelado la hipoteca constituida en virtud del Crédito a favor del Banco, en caso de existir.
- 14.3.3** En todo caso y dentro de cualquier escenario en que se presente la liquidación anticipada del Fideicomiso estará a cargo de los Fideicomitentes los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por éste para el desarrollo del Proyecto.
- 14.3.4** A los Promitentes Compradores que hayan entregado al Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario parte del precio con el fin de adquirir una Unidad Inmobiliaria del Proyecto

les deberán ser restituidos los recursos por ellos entregados por parte del Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario si hay lugar a ello conforme a las instrucciones que podrán otorgar al Fideicomiso, situación que compete única y exclusivamente al Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario, dejando indemne a la Fiduciaria, al Fideicomiso y a los demás Fideicomitentes por los efectos y sanciones que se presenten ante los Promitentes Compradores y terceros, así se contemplará en los Contratos de Promesa de Compraventa y documentos que pueda suscribir directamente el Fideicomitente Gerente e Inmobiliario, el Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario y/o Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario con los Promitentes Compradores.

**14.3.5** Las eventuales restituciones a que hace referencia la presente cláusula se realizarán una vez se hayan sufragado todos los costos de restitución del (los) inmueble(s), dentro de los cuales se enuncian sin limitarse a los siguientes: Derechos notariales, registrales, tributos y en general todos los que se requieran, incluyendo entre ellos, el pago de la comisión Fiduciaria para proceder así con la restitución anticipada.

**14.3.6** En caso de que los mecanismos antes contemplados no fueren suficientes para efectuar la liquidación anticipada del Fideicomiso, las Partes se comprometen a establecer las condiciones de la liquidación, compromiso que no podrá superar el término de sesenta (60) días calendario contados a partir del surgimiento del supuesto de hecho que produce la liquidación anticipada. No obstante, lo anterior, las Partes podrán prorrogar de común acuerdo este plazo.

**Sección 14.4. Liquidación del Fideicomiso:** Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la Sección denominada Terminación del Contrato se procederá a la liquidación del Patrimonio Autónomo, efectuando con cargo a los recursos del Fideicomiso el pago de las obligaciones del mismo, en el siguiente orden:

- a) Los gastos de administración del Fideicomiso, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes.
- b) Las comisiones pendientes de pago a favor de la Fiduciaria.
- c) La cancelación del saldo del Crédito si existiere.
- d) El pago de los demás pasivos del Fideicomiso.
- e) La restitución del aporte a favor de los Fideicomitentes por la transferencia de los bienes de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.
- f) La entrega de los excedentes de los recursos del Fideicomiso a los Fideicomitentes en proporción a su participación en el Fideicomiso.

**Parágrafo Primero:** Ocurrida la terminación del presente Contrato, la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directamente relacionados con la liquidación del Fideicomiso.

**Parágrafo Segundo:** Todos los pasivos del Fideicomiso pendientes de pago a la liquidación del presente Contrato serán asumidos automáticamente por los Fideicomitentes, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los Fideicomitentes y la cual será consignada en el acta de liquidación.

**Parágrafo Tercero:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del los Fideicomitentes alguna suma de dinero a favor de la Fiduciaria, estos se obligan de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**Parágrafo Cuarto:** Una vez realizada la transferencia de los Bienes Fideicomitidos a favor de los Beneficiarios o terceros, según aplique, conforme las instrucciones que se impartan, se extinguirá el vínculo jurídico con los mismos, quedando pendiente adelantar la liquidación del Fideicomiso con los Fideicomitentes.

**Parágrafo Quinto:** Se prohíbe liquidar el Fideicomiso mientras existan obligaciones pendientes de pago a cargo del Fideicomiso y a favor del Banco Acreedor.

**Parágrafo Sexto:** Las Partes se comprometen a liquidar el contrato en un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días calendario contados a partir de la fecha de su terminación, sin que ello implique la renuncia por parte de cualquiera de ellas de iniciar las acciones legales pertinentes, si a ello hubiere lugar.

## SECCIÓN XV GESTIÓN DE RIESGO

**Sección 15.1 Gestión del Riesgo:** Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre las Partes en forma previa a la celebración del presente Contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la Fiduciaria para la gestión de tales riesgos:

**15.1.1 Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo:** La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del Contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT.

**15.1.2 Riesgo Operacional:** La Fiduciaria cuenta con el sistema de administración de riesgo operacional -SARO-, el cual está compuesto por políticas, metodología y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología o en la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal el cual es la posibilidad de pérdida en que incurre una entidad al ser sancionada u obligada a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas o regulaciones y obligaciones contractuales. El riesgo legal surge también como consecuencia de fallas en los contratos y transacciones, derivadas de actuaciones malintencionadas, negligencia o actos involuntarios que afectan la formalización o ejecución de contratos o transacciones.

**15.1.3 Riesgo Reputacional:** Es la posibilidad de pérdida por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, cierta o no, respecto de la institución y sus prácticas de negocios, que cause pérdida de clientes, disminución de ingresos o procesos judiciales.

**15.1.4 Riesgo de Liquidez:** Los recursos administrados en desarrollo del objeto presente contrato, que sean invertidos en Fondo de Inversión Colectiva Abierto Rentafácil estarán sujetos al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez. Por su parte, la administración y gestión de la liquidez inherente al objeto del presente Contrato será responsabilidad de los Fideicomitentes.

**Parágrafo Primero:** El (los) Fideicomitente(s) con la suscripción del presente Contrato, exime a la Fiduciaria de la obligación de aplicar reglas de medición que permitan calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado bajo metodologías de valor en riesgo - VaR- o cualquier otra.

**Parágrafo Segundo:** 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.

## SECCIÓN XVI DISPOSICIONES VARIAS

**Sección 16.1. Rendición de Cuentas.** La Fiduciaria rendirá semestralmente en los cortes de junio y diciembre y a la finalización del contrato, cuentas comprobadas de su gestión al los Fideicomitentes, conforme con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o sustituyan, pudiendo (los) Fideicomitente(s) examinarla y hacer las observaciones que considere pertinentes, de todo lo cual se dejará constancia.

Ante la negativa de los Fideicomitentes de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la Fiduciaria podrá hacer uso del mecanismo previsto en el Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.

**Sección 16.2. Evento de No Localización.** En el evento que no sea posible la localización de todos los Fideicomitentes la Fiduciaria queda facultada para efectuar la liquidación con las instrucciones que sobre el particular impartan los demás Fideicomitentes que existan registrados en el Fideicomiso en el momento de la liquidación. En el evento en el que no existieren más Fideicomitentes, se procederá en la forma que se describe a continuación: (i) Si existieren recursos líquidos en el Fideicomiso, que de conformidad con el presente instrumento deban ser entregados a los Fideicomitentes, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la Fiduciaria, para que en la doble calidad de Fiduciaria y apoderada de éste, gire los recursos a una cuenta bancaria o FIC de los Fideicomitentes en cualquier entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o se adhiera, con dichos recursos, como Inmobiliario(s) a cualquiera de los fondos administrados de la Fiduciaria, en nombre y por cuenta de los Fideicomitentes o de (los) citado(s) Beneficiario(s), según corresponda, y (ii) Los Fideicomitentes con la firma del presente Contrato otorgan de manera irrevocable poder especial amplio y suficiente a la Fiduciaria para que en su nombre y representación suscriba los documentos públicos y/o privados correspondientes requeridos para la liquidación, exonerándola desde ahora por cualquier deterioro o daño que presenten el Inmuebles y/o las Unidades Inmobiliarias al momento en que la persona que detente la posición contractual de comodatario haga la restitución material del inmueble; en todo caso, en este último evento, la Fiduciaria procederá de acuerdo con su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de este contrato y la normatividad vigente.

**Sección 16.3. Notificaciones.** Para todos los efectos del presente Contrato se tendrá como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y se notificarán a las partes en las siguientes direcciones:

### LOS FIDEICOMITENTES

#### **Al Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario:**

A la Atención de: Juan Sebastián Matamala,  
Dirección: Carrera 19 # 90 – 10. Piso 9

Correo electrónico: [juan.matamala@somosgrupo-a.com](mailto:juan.matamala@somosgrupo-a.com)  
Teléfono: (601) 6010404

**Al Fideicomitente Gerente e Inmobiliario:**

A la Atención de: Andrés Londoño Borda.  
Dirección: Calle 72 No. 10 -71 Piso 8, Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [alondono@fundaciongruposocial.co](mailto:alondono@fundaciongruposocial.co) y [notificaciones@decoconstrucciones.com](mailto:notificaciones@decoconstrucciones.com)  
Teléfono: (1) 5953820

**Al Fideicomitente Inmobiliario – Fundación Emprender Región:**

A la Atención de: Gladys Adriana Gonzalez Salcedo.  
Dirección: Calle 72 No. 10-71 Piso 9  
Correo electrónico: [gagonzalez@fundaciongruposocial.co](mailto:gagonzalez@fundaciongruposocial.co)  
Teléfono: (1) 5953810.

**Al Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario**

A la Atención de: Diego Lobo-Guerrero D.  
Dirección: Calle 90 # 11-44 oficina 103  
Correo electrónico: [dlg@prominsa.co](mailto:dlg@prominsa.co)  
Teléfono: 310 8705452

**LA FIDUCIARIA**

A la Atención de: Dirección de Operaciones - Claudia Patricia Pérez.  
Dirección: Avenida Calle 72 No. 10-71 Piso 3 de Bogotá, D.C.  
Correo electrónico: [negociosfiduciarios@fundaciongruposocial.co](mailto:negociosfiduciarios@fundaciongruposocial.co)  
Teléfono: (1) 2105040.

**BENEFICIARIO DEL PAGO DEL INMUEBLE**

A la Atención de: Natalia Rivera Hernández  
Dirección: Carrera 8C # 187A-59  
Correo electrónico: [presidencia@fundacionjeymar.org](mailto:presidencia@fundacionjeymar.org)  
Teléfono: 315 800 5279

**Parágrafo:** Los Fideicomitentes declaran conocer y aceptar que en el evento en que en desarrollo de este Contrato se requiera el envío de información confidencial a través de un medio electrónico, dicha información deberá ser cifrada de conformidad con lo establecido en la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Sección 16.4. Tratamiento de Datos.** Los Fideicomitentes declaran que conocen y aceptan en su calidad de titular de la información o representante legal del mismo, que sus datos personales serán tratados por la Fiduciaria conforme a su Política de Tratamiento de Datos personales y a la autorización para el tratamiento de sus datos que han otorgado para su vinculación a Colmena Fiduciaria.

La Política de Tratamiento de Datos Personales, aviso de privacidad y el procedimiento para presentar reclamaciones relacionadas con el tratamiento de datos personales está publicada en la página web de la Entidad, en el link [https://www.colmena-fiduciaria.com.co/docs\\_fid.html](https://www.colmena-fiduciaria.com.co/docs_fid.html)

**Sección 16.5. Actualización de Información.** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, así como las relacionadas con los acuerdos intergubernamentales (FATCA y CRS) los Fideicomitentes se obligan expresa e irrevocablemente en virtud del presente Contrato, a entregar a la Fiduciaria información veraz y verificable que permita el adecuado conocimiento del cliente, la manifestación de la calidad de Pep's e información del beneficiario final, cuando aplique, información derivada de la responsabilidad fiscal en otros países y a actualizar estos datos como mínimo una vez al año, suministrando la totalidad de los soportes documentales que se requieran para el presente Contrato.

En el evento de incumplimiento por parte de los Fideicomitentes de las obligaciones previstas en la presente cláusula, la Fiduciaria queda facultada para dar por terminado en forma unilateral el presente Contrato, sin que lo anterior genere indemnización alguna a cargo de las Partes y en un todo de acuerdo con el procedimiento de liquidación del mismo.

En todo caso, Las Partes acuerdan acatar las normas y procedimientos derivados del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y acuerdos intergubernamentales, adoptado por la entidad para todos los efectos relacionados con el Conocimiento del Cliente.

Así mismo deberán informar por escrito a la Fiduciaria, 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, beneficiario final 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 de Colombia, 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 obligan a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año o periodo contable 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, presentados o solicitados por la Fiduciaria.

**Sección 16.6. Pluralidad de Fideicomitentes.** Siempre que exista pluralidad de Fideicomitentes y cada uno de estos pretenda dar una instrucción diferente a la Fiduciaria, y ninguna esté regulada en el presente contrato, la decisión de instrucción deberá ser tomada por un órgano colegiado conformado por todos los fideicomitentes y de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

- a) La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los Fideicomitentes, siempre que se remita copia de la misma a la Fiduciaria, o por la Fiduciaria con copia dirigida a cada uno de los Fideicomitentes.
- b) Cada Fideicomitente votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el Fideicomiso.
- c) En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
- d) En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento de los derechos representados en el Fideicomiso.



**Sección 16.7. Defensor del Consumidor Financiero.** La Fiduciaria cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria en forma objetiva y gratuita, (ii) Ser vocero del consumidor financiero de cualquier parte del país ante la Fiduciaria, y (iii) Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria.

Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento, canales y horarios para la presentación de quejas o reclamos se encuentran publicados a través de la página web de la entidad.

**Sección 16.8. Conflicto de Intereses.** Las Partes hacen constar que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del Fideicomiso que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparten los Fideicomitentes.

La Fiduciaria evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación, por cuanto se han establecido en el presente Contrato reglas objetivas para que la Fiduciaria no actúe en forma discrecional o autónoma sino en cumplimiento de instrucciones que fijan y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la Fiduciaria en el desarrollo del Contrato, reglas que son conocidas y aceptadas por el (los) Fideicomitente(s).

En todo caso, en el evento que en el desarrollo del objeto previsto en el Contrato se presente para la Fiduciaria, los colaboradores de la Fiduciaria que en virtud del ejercicio de sus funciones intervengan en la administración del presente Contrato, deberán cumplir con las normas sobre manejo de información privilegiada y los principios y procedimientos adoptados por la Fiduciaria respecto a conflictos de interés.

Sin perjuicio de lo anterior, en el evento de presentarse un eventual conflicto de interés en relación con el (los) Fideicomitentes, beneficiarios o acreedor garantizado de este contrato que tengan la calidad de vinculados a la Fiduciaria, la misma declara que cumplirá las políticas internas de operaciones con vinculados, así como los principios y procedimientos adoptados por la Fiduciaria respecto a conflictos de interés.

**Sección 16.9. Educación Financiera.** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, los Fideicomitentes podrán consultar la página web [www.colmena-fiduciaria.com.co](http://www.colmena-fiduciaria.com.co) o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas, antes de la celebración del presente Contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

**Sección 16.10. Indemnidad.** Los Fideicomitentes manifiestan en forma expresa e irrevocable que mantendrán siempre indemne a Fiduciaria Colmena S.A. en su propio nombre y como vocera del Fideicomiso, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en el presente contrato a los Fideicomitentes, dado que es responsabilidad exclusiva y excluyente de los Fideicomitentes, quienes se encuentran obligados a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del Fideicomiso, al igual que se encuentran obligados a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a Fiduciaria Colmena S.A. y/o al Fideicomiso derivadas de obligaciones tributarias asociadas al Fideicomiso,

por tanto se obligan con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocésal, procesal y económicamente a Fiduciaria Colmena S.A., en su propio nombre y como vocera del Fideicomiso en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

Para los efectos anteriores, bastará que Fiduciaria Colmena S.A. en su propio nombre y/o como vocera del Fideicomiso remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. Los Fideicomitentes dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberá entregar las sumas correspondientes a Fiduciaria Colmena S.A. y/o Fideicomiso, según corresponda.

Las Partes acuerdan que esta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente Contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

**Parágrafo:** La presente indemnidad se hará extensible inclusive a los riesgos reputacionales, y afectaciones al buen nombre de la Fiduciaria y del Fideicomiso, de forma que los Fideicomitentes, se obligan a cubrir todas las erogaciones que se requieran con el fin de mitigar, controlar, cubrir, reparar y determinar las afectaciones derivadas del riesgo reputacional y al buen nombre de las entidades.

**Sección 16.11. Mérito Ejecutivo del Contrato.** Las Partes acuerdan que el presente Contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del Fideicomiso, que se expidan por parte de la Fiduciaria con destino a los obligados al pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la Fiduciaria pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de los Fideicomitentes por tales conceptos, sin necesidad de requerimiento judicial alguno, al cual renuncia expresamente los Fideicomitentes.

**Sección 16.12. Modificación del Contrato:** Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo y por escrito entre los Fideicomitentes y la Fiduciaria. Sin embargo, las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del Proyecto y aquellas que alteren los derechos y obligaciones establecidas para el (los) Adquirente(s), requerirán de previo consentimiento y autorización de éstos.

En todo caso las modificaciones que se realicen al Contrato solo podrán efectuarse en relación con aquellos aspectos que corresponden a la libre negociación entre los Fideicomitentes y la Fiduciaria por las particularidades del Proyecto y no sobre el resto del contenido del contrato aprobado previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Sección 16.13. Cesión del Contrato:** Los derechos que surgen con ocasión de la celebración de este Contrato y a favor de los Fideicomitentes podrán ser transferidos en todo o en parte a terceros, previa aceptación por escrito de la Fiduciaria, y del Banco Acreedor, de este último mientras subsistan saldos insolutos de los Créditos otorgados al Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la Fiduciaria, 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 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 la Fiduciaria, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. La Fiduciaria se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. La Fiduciaria, podrá reservar responsabilidad del (los) Fideicomitente(s) cesionario(s), en lo atinente a las obligaciones como Constructor responsable.



Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la Fiduciaria, el (los) cesionario(s) del (los) Fideicomitente(s) deberá(n) suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la Fiduciaria lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones Fiduciarias, costos y gastos a favor de la Fiduciaria, en desarrollo del objeto del presente Contrato.

**Parágrafo Primero:** La cesión de la posición contractual de Fideicomitente sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito de la Fiduciaria y del Banco Acreedor, de este último mientras subsistan saldos insolutos de los Créditos otorgados al Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto.

**Sección 16.14. Medidas de Seguridad y Manejo de la Información:** Los Fideicomitentes con la suscripción del presente documento declaran que conocen y aceptan las medidas de seguridad implementadas por la Fiduciaria para el manejo del contrato, las cuales se encuentran contempladas en el Instructivo Medidas de Seguridad y Manejo de la Información el cual hace parte integral del contrato y se obligan de manera irrevocable a dar cumplimiento a los requerimientos que sobre el particular le efectúe la Fiduciaria, en cumplimiento a la normatividad vigente aplicable a la materia. Anexo No. 6.

**Sección 16.15. Publicidad:** En desarrollo del presente contrato, los Fideicomitentes manifiestan y aceptan que solo podrán utilizar publicidad escrita o visual, difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas, que contengan el logo de Fiduciaria Colmena S.A., así como cualquier expresión que pueda relacionarse con la Fiduciaria, si se cuenta con previa autorización escrita de la Fiduciaria.

#### **Sección 16.16. Otras Disposiciones:**

**16.16.1 No Renuncia.** El retraso de las Partes en el ejercicio de los derechos y acciones derivados del Contrato no implicará de modo alguno la renuncia a tales derechos o acciones.

**16.16.2. Acuerdo Integral.** El presente Contrato (junto con todos sus anexos) constituye el acuerdo integral entre las Partes con respecto al objeto, obligaciones y compromisos aquí contemplados, y por tanto reemplaza y deja sin efecto legal alguno cualquier acuerdo, contrato o entendimiento previo, escrito o verbal, que las Partes hubieran tenido sobre este particular.

**16.16.3 Aspectos tributarios.** Las obligaciones tributarias del (los) Fideicomitente(s) y las de la Fiduciaria son independientes, razón por la cual, cada uno responderá de las mismas ante la Autoridad correspondiente. Las Partes declaran que la Fiduciaria no contrae obligaciones en nombre del (los) Fideicomitente(s) ante terceros, ni realiza pagos de obligaciones tributarias del mismo.

**16.16.4. Legalidad.** La declaración de ilegalidad, invalidez o inexigibilidad de alguna de las disposiciones de este Contrato no invalidará por sí mismo las restantes disposiciones del Contrato, ni hará que las mismas sean ilegales o inexigibles.

**16.16.5. Ley aplicable:** El presente Contrato se registrará, interpretará y ejecutará de conformidad con las Leyes de la República de Colombia.

**Sección 16.17. Anexos.** Para todos los efectos los siguientes documentos son anexos y hacen parte integral del presente Contrato:

- Anexo No. 1** Certificado de Existencia y Representación Legal de la Fiduciaria expedido por la SFC.
- Anexo No. 2** Certificado de Existencia y Representación Legal del (los) Fideicomitente(s) y Actas de los órganos de gobierno mencionadas en la comparecencia.
- Anexo No. 3** Modelo del Contrato de Vinculación.
- Anexo No. 4** Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Rentafácil
- Anexo No. 5** Políticas contables del Fideicomiso
- Anexo No. 6** Medidas de seguridad y manejo de la información de la Fiduciaria Colmena
- Anexo No. 7** Manual de Publicidad de la Fiduciaria
- Anexo No. 8** Modelo de Escritura Pública para la transferencia del Inmueble
- Anexo No. 9** Modelo de Contrato de Comodato sobre el Inmueble

Las Partes declaran y aceptan que las firmas electrónicas plasmadas en el presente documento son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente documento, teniendo la misma validez y efectos jurídicos de la firma manuscrita; así mismo las partes declaran que (i) los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene la capacidad jurídica para comprometer a la sociedad y/o al sujeto de derecho (ii) el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.

En constancia de lo anterior, se suscribe electrónicamente el presente documento por las partes, el cual se entenderá celebrado el día en que quede firmado por la totalidad de los comparecientes, según así se establezca en el certificado electrónico de cada firma.

<p><b>EL FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO</b></p> <p>Firma Electrónica 2023-09-15 18:48:00 -05:00 www.colmenafiduciaria.com Andrés Londoño Borda Representante Legal CC: 79954307 RI: FUNDACIÓN EMPRENDER</p>	<p><b>EL FIDEICOMITENTE GERENTE E INMOBILIARIO</b></p> <p>Firma Electrónica 2023-09-15 18:48:00 -05:00 www.colmenafiduciaria.com Andrés Londoño Borda Representante Legal CC: 79153632 RI: Decon Construcciones</p>
<p><b>EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, ESTRUCTURADOR E INMOBILIARIO</b></p> <p>Firma Electrónica 2023-09-15 18:44:35 -05:00 www.colmenafiduciaria.com Dora Guerrero Del Valle Representante Legal CC: 79146600 RI: FUNDACIÓN EMPRENDER</p>	<p><b>EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ESTRUCTURADOR E INMOBILIARIO</b></p> <p>Firma Electrónica 2023-09-15 18:44:35 -05:00 www.colmenafiduciaria.com Helena Samper Prado Representante Legal CC: 79146640 RI: ARQUITECTOS INGENIEROS S.A. - ARPRO</p>
<p><b>LA FIDUCIARIA</b></p> <p>Firma Electrónica 2023-09-15 14:14:32 -05:00 www.colmenafiduciaria.com Luz María Álvarez Echaverría CC: 52082783 RI: COL MENA FIDUCIARIA</p>	



<b>LUZ MARIA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA</b> Representante Legal <b>COLMENA FIDUCIARIA</b>	
---	--

**OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE COLMENA FIDUCIARIA S.A., FUNDACIÓN EMPRENDER REGIÓN, DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A. Y PROMOTORA INMOBILIARIA PROMINSA S.A.S., CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO LK 187**

—APROBACIÓN—  
 Juan Sebastián Martínez  
 CCE0090124  
 2023-09-22 17:41:57 -05  
 00

—APROBACIÓN—  
 Carlos Andrés Álvarez  
 CCE0241525  
 2023-09-23 21:00:50 -05  
 00

—APROBACIÓN—  
 Ángela Patricia Bahago  
 Rojas  
 CCE2580783  
 2023-09-22 17:46:11 -05:00

Los suscritos:

- (i) **FIDUCIARIA COLMENA S.A. o COLMENA FIDUCIARIA**, sociedad con domicilio en Bogotá D.C., identificada con NIT. 860.501.448-6, debidamente constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Circulo de Bogotá D.C., representada legalmente en este acto por **DIANA PEDRAZA ISAZA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.713.605, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se anexa para que forme parte integral del presente documento (Anexo No. 1), sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará la **"Fiduciaria"**.
- (ii) **FUNDACIÓN EMPRENDER REGIÓN**, entidad sin ánimo de lucro, identificada con el NIT. 860.502.036-1, con domicilio principal en Bogotá, que obtuvo personería jurídica mediante Resolución No. 0001665 el 31 de enero de 1997 otorgada por la Alcaldía Mayor de Bogotá, inscrita en la cámara de comercio de Bogotá el 27 de febrero de 1997 bajo el número 0002482 en el libro I de las Entidades Sin Ánimo de Lucro, representada legalmente por **ALBERTO RIAÑO PATIÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.954.307 expedida en Bogotá D.C., todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por el Consejo Directivo, según consta en el Acta No. 264 del catorce (14) de septiembre de 2023 el cual se anexa para que forme parte integral del presente documento (Anexo No. 2) quien en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará **"Fideicomitente Inmobiliario"**.
- (iii) **ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A. – ARPRO**, sociedad con domicilio en Bogotá., identificada con NIT. 860.067.697-1, debidamente constituida a través de la Escritura Pública número cinco mil quinientos cuatro (5.504) del dieciocho (18) de septiembre de mil novecientos setenta y ocho (1978) otorgada en la Notaría Cuarta (4) del Circulo de Bogotá, representada legalmente y en este acto por **CLAUDIA HELENA SAMPER PRADO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. **51.814.640**, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 345 del ocho (08) de agosto de 2023, documentos que se anexan para que forme parte integral del presente documento (Anexo No. 2), sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará el **"Fideicomitente Constructor, Estructurador e Inmobiliario"**.
- (iv) **PROMOTORA INMOBILIARIA PROMINSA S.A.S. – PROMINSA**, sociedad con domicilio en Bogotá, identificada con NIT. 830.087.989-3, debidamente constituida a través de la Escritura Pública número novecientos veintidós (922) del dieciséis (16) de mayo de dos mil uno (2001) otorgada en la Notaría Cuarenta y uno (41) del Circulo de Bogotá, representada legalmente y en este acto por **DIEGO LOBO-**

**GUERRERO DEL VALLE** mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No. **80.408.680**, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por Asamblea de Accionistas en su reunión extraordinaria, según consta en el Acta No. 50 del catorce (14) de agosto del dos mil veintitrés (2023), documentos que se anexan para que formen parte integral del presente documento (Anexo No. 2), sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará el **"Fideicomitente Comercializador, Estructurador e Inmobiliario"**.

- (v) **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad con domicilio en Bogotá D.C., identificada con NIT. 830.501.720-6, constituida mediante escritura pública número Cuatro Mil Novecientos Veinticinco (4925) del veintisiete (27) de septiembre de dos mil cuatro (2004) otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) del Circulo de Bogotá, representada legalmente en este acto por **ANDRÉS LONDOÑO BORDA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **79.153.632**, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 57 del catorce de (14) julio de 2023, documentos que se anexan para que formen parte integral del presente documento (Anexo No. 2), sociedad que en adelante se denominará el **"Fideicomitente Gerente e Inmobiliario"**.

En adelante y para los efectos del presente documento el Fideicomitente Inmobiliario, y los Fideicomitentes Desarrolladores podrán denominarse como los **"Fideicomitentes"**. Así mismo, los Fideicomitentes junto con la Fiduciaria podrán denominarse individualmente como una **"Parte"** y en conjunto como las **"Partes"**.

Las Partes mediante el presente documento hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos, un otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA Y PAGOS DENOMINADO FIDEICOMISO LK 187** (en adelante el **"Contrato"**), el cual se registrará por las cláusulas aquí establecidas y, en lo no previsto en ellas, por las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes consideraciones:

### CONSIDERACIONES

1. Que, las Partes mediante documento privado de fecha 18 de septiembre de 2023, suscribieron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso LK187.
2. Que, el Fideicomitente Gerente mediante correo electrónico del 20 de septiembre de 2023 manifestó la necesidad de modificar las instrucciones de pago del inmueble y la definición de Garantía Hipotecaria con el fin de precisar que la misma solo se podrá constituir una vez lo apruebe el Comité Fiduciario y que el Comité de Gerencia es el encargado de aprobar las operaciones de Crédito de Insumos.
3. Que, conforme a lo establecido en la sección 16.12 "Modificaciones del Contrato", el Contrato de Fiducia podrá modificarse de común acuerdo y por escrito entre los Fideicomitentes y la Fiduciaria. Sin embargo, las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del Proyecto y aquellas que alteren los

derechos y obligaciones establecidas para el (los) Adquirente(s), requerirán de previo consentimiento y autorización de éstos.

De igual manera, la mencionada sección indica que las modificaciones que se realicen al Contrato solo podrán efectuarse en relación con aquellos aspectos que corresponden a la libre negociación entre los Fideicomitentes y la Fiduciaria por las particularidades del Proyecto y no sobre el resto del contenido del contrato aprobado previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia.

4. Que, teniendo en cuenta que, a la fecha de suscripción del presente documento, no hay Adquirentes vinculados al Fideicomiso LK187 y que el Fideicomiso no ha adquirido ningún crédito, no se requiere consentimiento ni autorización adicional a la de los Fideicomitentes.
5. Que, las modificaciones se efectuarán sobre los aspectos de libre negociación entre los Fideicomitentes y la Fiduciaria.
6. Que, una de las modificaciones que se hará a través del presente otrosí, versa sobre el literal "a" de la sección 5.2.1.1 del Contrato, con lo cual, en virtud de lo establecido en la sección 5.2.4, la misma requiere la aprobación del Beneficiario del Pago del Inmueble, quien previo a la firma del presente instrumento mediante correo electrónico del día 22 de septiembre de 2023, dio su correspondiente autorización a la Fiduciaria (Anexo No. 3).

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones que servirán como base para interpretar el presente modificatorio, las Partes han acordado celebrar el presente otrosí No. 1 al Contrato, que se registrá por las cláusulas aquí contenidas y en lo no previsto en ellas por la normatividad vigente.

## CLAUSULAS

**PRIMERA:** Las partes acuerdan modificar la definición contenida en el numeral 1.1.28 de la sección 1.1 "Definiciones" del Contrato, numeral que de ahora en adelante y para todos los efectos quedará de la siguiente manera:

**"Sección 1.1. Definiciones.** Para efectos de este Contrato los términos que aparezcan iniciados con mayúsculas tendrán los siguientes significados, los que se aplicarán tanto al singular como al plural de los mismos:

(...)

**1.1.28 Garantía Hipotecaria:** Será la garantía real que recaiga sobre el Inmueble. Con la garantía hipotecaria únicamente se garantizarán las obligaciones que adquiera el Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto y en ningún caso las obligaciones de los Fideicomitentes, de sus socios o de terceros. Para la constitución de la garantía hipotecaria se requerirá autorización del Comité Fiduciario".

**SEGUNDA:** Las partes acuerdan modificar el literal "a" de la sección 5.2.1.1 "Pago En Dinero" del Contrato, literal que de ahora en adelante y para todos los efectos quedará de la siguiente manera:

**"5.2.1.1 Pago En Dinero:** La suma total de OCHO MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.200.000.000,00 M/CTE.) en los siguientes plazos y cantidades:

- a. **MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.200.000.000,00 M/CTE.),** que se fraccionarán en dos pagos así (i) **La suma de DOSCIENTOS CINCO MILLONES CIENTO DOS MIL QUINIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$205.102.508 M/CTE)** que se pagarán directamente por el Fideicomitente Inmobiliario por cuenta del Fideicomiso a favor del Beneficiario de Pago del Inmueble, el día en que se suscriba la escritura pública de compraventa, esto para que el Beneficiario de Pago del Inmueble realice el pago del impuesto de timbre y gastos de escrituración ocasionados por la escritura pública de transferencia del Inmueble a favor del Fideicomiso, y (ii) **la suma de NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$994.897.492 M/CTE),** valor que será aportado en efectivo al Fideicomiso, pagaderos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que quede registrada en debida forma en el folio de matrícula inmobiliaria la compraventa del Inmueble a favor del Fideicomiso, junto con los rendimientos que se hayan generado, por esta suma aportada en el Fideicomiso, en los términos del Parágrafo Segundo del presente numeral".

**TERCERA:** Las Partes acuerdan modificar el literal "d" del numeral 8.1.7 de la sección 8.1 "Comité Fiduciario" del Contrato, literal que de ahora en adelante y para todos los efectos quedará de la siguiente manera:

**"Sección 8.1. Comité Fiduciario.** El Comité Fiduciario será el máximo órgano del Fideicomiso y se regirá por lo establecido a continuación: (...)

**8.1.7 Decisiones Calificadas:** Las siguientes decisiones que sean sometidas a consideración del Comité Fiduciario deberán adoptarse mediante el voto favorable unánime de todos los Fideicomitentes en el marco del Comité Fiduciario:

(...)

d). Aprobación de las operaciones de crédito en las que el Fideicomiso sea deudor o se utilicen los bienes del Proyecto como garantía entre los cuales se podrá encontrar el crédito para la adquisición del lote y en todo caso excepto el Crédito de Insumos de construcción cuya aprobación será de exclusivo resorte del Comité de Gerencia".

**CUARTA:** Las demás disposiciones y estipulaciones del Contrato de Fiducia que no hayan sido modificadas por el presente otrosí No. 1 seguirán vigentes conforme a su tenor literal.

**QUINTA:** Las Partes declaran y aceptan que las firmas electrónicas plasmadas en el presente documento son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente documento, teniendo la misma validez y efectos jurídicos de la firma manuscrita; así mismo las partes declaran que (i) los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene la

capacidad jurídica para comprometer a la sociedad y/o al sujeto de derecho (ii) el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.

En constancia de lo anterior, se suscribe electrónicamente el presente documento por las Partes, el cual se entenderá celebrado el día en que quede firmado por la totalidad de los comparecientes, según así se establezca en el certificado electrónico de cada firma.

<p><b>EL FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO</b></p> <p>Firma Electrónica          2023-09-25 14:36:31 -05:00</p>  <p>ALBERTO RIAÑO PATIÑO          CC. 79954307          RL FUNDACIÓN EMPRENDER  <b>ALBERTO RIAÑO PATIÑO</b>          Representante Legal  <b>FUNDACIÓN EMPRENDER REGIÓN</b></p>	<p><b>EL FIDEICOMITENTE GERENTE E INMOBILIARIO</b></p> <p>Firma Electrónica          2023-09-25 10:36:32 -05:00</p>  <p>Andres Londoño Borda          CC. 79153632          RL Deco Construcciones  <b>ANDRÉS LONDOÑO BORDA</b>          Representante Legal  <b>DECO S.A.S.</b> <a href="https://301.fyi/249xhm">https://301.fyi/249xhm</a></p>
<p><b>EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, ESTRUCTURADOR E INMOBILIARIO</b></p> <p>Firma Electrónica          2023-09-24 11:07:45 -05:00</p>  <p>Diego Lobo-Guerrero Del Valle          CC. 80408680          RL Promotora Inmobiliaria Prominsa S.A.S.  <b>DIEGO LOBO - GUERRERO DEL VALLE</b>          Representante Legal  <b>PROMOTORA INMOBILIARIA PROMINSA S.A.S. - PROMINSA</b></p>	<p><b>EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ESTRUCTURADOR E INMOBILIARIO</b></p> <p>Firma Electrónica          2023-09-25 09:59:56 -05:00</p>  <p>CLAUDIA HELENA SAMPER PRADO          CC. 51814640          RL ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS  <b>CLAUDIA HELENA SAMPER PRADO</b>          Representante legal  <b>ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A. - ARPRO</b></p>
<p><b>LA FIDUCIARIA</b></p> <p>Firma Electrónica          2023-09-25 15:07:31 -05:00</p>  <p>Diana Pedraza Isaza          CC. 52713605          RL COLMENA FIDUCIARIA S.A.  <b>DIANA PEDRAZA ISAZA</b>          Representante Legal Suplente  <b>COLMENA FIDUCIARIA</b></p>	



 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>SUCRE TALLA DE HABITAT</small>	<b>SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b>  <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	<b>FECHA</b> 06/11/2024
		<b>CODIGO</b> PM05-FO121
		<b>VERSION</b> 10

**ANEXO FINANCIERO**  
-Cifras miles COP\$-

<b>I. INFORMACIÓN GENERAL</b>	
<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	<b>martes, 25 de febrero de 2025</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<small>EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN SAS (FIDEICOMITENTE GERENTES) AIRPRO ARQUITECTOS INGENIEROS CIA. (FIDEICOMITENTE CONSTRUCCIÓN PROMOTORA) INMOBILIARIA PROMINSA SAS (FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR)</small>

<b>II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO</b>	
<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b>	<b>LIJACA</b>
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>Carrera 8C 187A 59</b>
<b>APARTAMENTOS:</b>	<b>388</b>
<b>CASAS:</b>	<b>0</b>
<b>LOTES:</b>	<b>0</b>
1. <b>ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):</b>	<b>4.038 m<sup>2</sup></b>
2. <b>COSTO DEL m<sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):</b>	<b>2.031.451 \$/m<sup>2</sup></b>
3. <b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):</b>	<b>23.036 m<sup>2</sup></b>
4. <b>COSTO DEL m<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):</b>	<b>3.285.075 \$/m<sup>2</sup></b>

<b>III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO</b>			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. <b>TERRENOS:</b>	<b>\$ 8.203.000</b>	<b>356.094 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>10,8%</b>
6. <b>COSTOS DIRECTOS:</b>	<b>\$ 46.042.844</b>	<b>1.998.731 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>60,8%</b>
7. <b>COSTOS INDIRECTOS:</b>	<b>\$ 16.846.007</b>	<b>731.289 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>22,3%</b>
8. <b>GASTOS FINANCIEROS:</b>	<b>\$ 1.359.268</b>	<b>59.006 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>1,8%</b>
9. <b>GASTOS DE VENTAS:</b>	<b>\$ 3.224.000</b>	<b>139.955 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>4,3%</b>
10. <b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO:</b>	<b>\$ 75.675.119</b>	<b>3.285.075 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

<b>IV. VENTAS (miles de \$)</b>			
11. <b>VALOR TOTAL DE VENTAS:</b>	<b>\$ 85.429.780</b>	12. <b>UTILIDAD EN VENTA:</b>	<b>\$ 9.754.661</b>
			<b>11,4%</b>

<b>V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN</b>		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. <b>TERRENOS</b>	<b>\$ 8.203.000</b>	<b>10,8%</b>
14. <b>RECURSOS PROPIOS:</b>	<b>\$ 40.901.376</b>	<b>54,0%</b>
15. <b>CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:</b>	<b>\$ 4.100.000</b>	<b>5,4%</b>
16. <b>CRÉDITO PARTICULARES:</b>	<b>\$ 0</b>	<b>0,0%</b>
17. <b>VENTAS FINANCIACIÓN:</b>	<b>\$ 22.470.743</b>	<b>29,7%</b>
18. <b>OTROS RECURSOS:</b>	<b>\$ 0</b>	<b>0,0%</b>
19. <b>TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:</b>	<b>\$ 75.675.119</b>	<b>100%</b>

**FILA VALIDACIÓN**

 <small>AERO SA</small>	 <small>FIRMA</small>
 <small>PROMINSA SA</small>	
 <small>AERO SAS</small>	

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

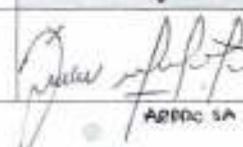
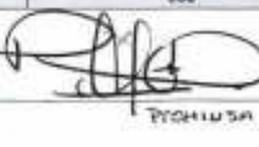
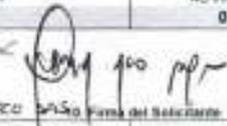


SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
05/10/2018  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSION  
10

ANEXO DE VENTAS  
Citas miles COP\$

Decreto 7180 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1 Fecha elaboración		2 Descripción general del proyecto de vivienda, según el caso, para el caso de vivienda en construcción, debe incluirse información sobre el desarrollo del proyecto de vivienda.			3 Nombre del proyecto de Vivienda			
2025-Feb-25					LUNCA			
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		328.997	46,33	6.319	150.01	\$ 0	2027	\$ 1.513.180
Valor mínimo		191.330	31,16	4.819	126.44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0			388			
Observación		 APDDC SA			 PROMUSA SAS		 Firma del Solicitante	
FLA VALIDACIÓN					Indique en la Casilla correspondiente si aplica con el NO SI		SI	
Totales		388	\$ 85.429.780	17.134,60 m <sup>2</sup>	\$ 25.828.934	30,00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	101	220.924	45,84	66.277	220.924	4.819	30,00%	VIS
2	102	220.924	45,84	66.277	441.849	4.819	30,00%	VIS
3	103	220.924	45,84	66.277	662.773	4.819	30,00%	VIS
4	104	220.924	45,84	66.277	883.697	4.819	30,00%	VIS
5	105	220.924	45,84	66.277	1.104.621	4.819	30,00%	VIS
6	106	220.924	45,84	66.277	1.325.546	4.819	30,00%	VIS
7	107	220.924	45,84	66.277	1.546.470	4.819	30,00%	VIS
8	108	220.924	45,84	66.277	1.767.394	4.819	30,00%	VIS
9	109	220.924	45,84	66.277	1.988.319	4.819	30,00%	VIS
10	110	220.924	45,84	66.277	2.209.243	4.819	30,00%	VIS
11	111	220.924	45,84	66.277	2.430.167	4.819	30,00%	VIS
12	112	220.924	45,84	66.277	2.651.091	4.819	30,00%	VIS
13	201	220.924	45,84	66.277	2.872.016	4.819	30,00%	VIS
14	202	223.924	45,84	67.177	3.095.940	4.885	30,00%	VIS
15	203	220.924	45,84	66.277	3.316.864	4.819	30,00%	VIS
16	204	220.924	45,84	66.277	3.537.788	4.819	30,00%	VIS
17	205	198.983	38,33	59.695	3.736.771	5.191	30,00%	VIS
18	206	220.924	45,84	66.277	3.957.696	4.819	30,00%	VIS
19	207	220.924	45,84	66.277	4.178.620	4.819	30,00%	VIS
20	208	220.924	45,84	66.277	4.399.544	4.819	30,00%	VIS
21	209	220.924	45,84	66.277	4.620.468	4.819	30,00%	VIS
22	210	226.950	46,33	68.085	4.847.418	4.899	30,00%	VIS
23	211	191.330	31,16	57.399	5.038.748	6.140	30,00%	VIS
24	212	226.950	46,33	68.085	5.265.698	4.899	30,00%	VIS
25	213	220.924	45,84	66.277	5.486.623	4.819	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA

CODIGO  
PM5-FD121

VERSION  
10

ANEXO DE VENTAS  
Cifras en miles COP\$

Decreto 2100 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 15 de 2012, artículo 156, literal c)

1. Fecha elaboración 2023-06-25	2. Descripción del proyecto de vivienda PROYECTO DE VIVIENDAS EN VENTAS EN LA ZONA DE LA LUACA VALLEABATA S.A. ASESORIA EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y FINANCIAMIENTO PROYECTO DE VIVIENDAS EN VENTAS EN LA LUACA			3. Nombre del proyecto de vivienda LUACA	4. Datos estadísticos			5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>								
	Valor máximo	226.997	46.33	6.313	150.01			\$ 0	2027		\$ 1.513.160
	Valor mínimo	191.330	21.16	4.819	126.44						
	Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			388			0			0

9. Observación:	10. Firma del Solicitante										
-----------------	---------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

FLA VALIDACIÓN	11. Estado de la validación (Línea: Estimaciones se aprueba como NO VIS)										
Totales	388	\$ 85.429.760	17.134,60 m <sup>2</sup>	\$ 25.628.934				30,00%	SI		

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
26	214	220.924	45,84	66.277	5.707.547	4.819	30,00%	VIS
27	215	220.924	45,84	66.277	5.928.471	4.819	30,00%	VIS
28	216	220.924	45,84	66.277	6.149.395	4.819	30,00%	VIS
29	217	198.983	38,33	59.695	6.348.379	5.191	30,00%	VIS
30	218	220.924	45,84	66.277	6.569.303	4.819	30,00%	VIS
31	219	220.924	45,84	66.277	6.790.227	4.819	30,00%	VIS
32	301	222.437	45,84	66.731	7.012.665	4.852	30,00%	VIS
33	302	222.437	45,84	66.731	7.235.102	4.852	30,00%	VIS
34	303	222.437	45,84	66.731	7.457.540	4.852	30,00%	VIS
35	304	222.437	45,84	66.731	7.679.977	4.852	30,00%	VIS
36	305	198.985	38,33	59.696	7.878.962	5.191	30,00%	VIS
37	306	222.437	45,84	66.731	8.101.400	4.852	30,00%	VIS
38	307	222.437	45,84	66.731	8.323.837	4.852	30,00%	VIS
39	308	222.437	45,84	66.731	8.546.275	4.852	30,00%	VIS
40	309	222.437	45,84	66.731	8.768.712	4.852	30,00%	VIS
41	310	226.997	46,33	68.099	8.995.709	4.900	30,00%	VIS
42	311	196.713	31,16	59.014	9.192.422	6.313	30,00%	VIS
43	312	226.997	46,33	68.099	9.419.419	4.900	30,00%	VIS
44	313	222.437	45,84	66.731	9.641.857	4.852	30,00%	VIS
45	314	222.437	45,84	66.731	9.864.294	4.852	30,00%	VIS
46	315	223.951	45,84	67.185	10.088.245	4.885	30,00%	VIS
47	316	222.437	45,84	66.731	10.310.682	4.852	30,00%	VIS
48	317	198.983	38,33	59.695	10.509.866	5.191	30,00%	VIS
49	318	222.437	45,84	66.731	10.732.103	4.852	30,00%	VIS
50	319	222.437	45,84	66.731	10.954.541	4.852	30,00%	VIS

197



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA:  
04/11/2024  
CODIGO:  
PM05-F0121  
VERSIÓN:  
10

**ANEXO DE VENTAS**  
Citas en COP

Decreto 2750 de 2006, Artículo 1, literal a y Artículo 7, literal c y Decreto 71 de 2012, artículo 185, literal c

1. Fecha elaboración: 2024-08-25	2. IDENTIFICACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA: UBICACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA: BOGOTÁ, D.C. IDENTIFICACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA: UBICACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA: BOGOTÁ, D.C.			3. Nombre del proyecto de Vivienda <b>LLACA</b>			
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	226.997	46.33	4.819	150.01	\$ 0	2027	\$ 1.513.180
Valor mínimo	191.342	31.16	4.819	126.44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		388		0		0

9. Observación:	10. Firma del Solicitante						
-----------------	---------------------------	--	--	--	--	--	--

FLA VALIDACIÓN							Indicador: ¿La Construcción se ejecuta como NO VIS?	SI
----------------	--	--	--	--	--	--	--	----

Totales	388	\$ 85.429.780	17.134,60 m²	\$ 25.628.934		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
51	320	222.437	45,84	66.731	11.176.978	4.852	30,00%	VIS
52	321	222.437	45,84	66.731	11.399.415	4.852	30,00%	VIS
53	401	223.951	45,84	67.185	11.623.366	4.885	30,00%	VIS
54	402	222.437	45,84	66.731	11.845.804	4.852	30,00%	VIS
55	403	222.437	45,84	66.731	12.068.241	4.852	30,00%	VIS
56	404	222.437	45,84	66.731	12.290.678	4.852	30,00%	VIS
57	405	198.983	38,33	59.695	12.489.662	5.191	30,00%	VIS
58	406	222.437	45,84	66.731	12.712.099	4.852	30,00%	VIS
59	407	222.437	45,84	66.731	12.934.537	4.852	30,00%	VIS
60	408	223.951	45,84	67.185	13.156.487	4.885	30,00%	VIS
61	409	222.437	45,84	66.731	13.380.925	4.852	30,00%	VIS
62	410	226.977	46,33	68.093	13.607.902	4.899	30,00%	VIS
63	411	191.342	31,16	57.402	13.799.243	6.141	30,00%	VIS
64	412	226.977	46,33	68.093	14.026.220	4.899	30,00%	VIS
65	413	222.437	45,84	66.731	14.248.658	4.852	30,00%	VIS
66	414	223.951	45,84	67.185	14.472.608	4.885	30,00%	VIS
67	415	222.437	45,84	66.731	14.695.046	4.852	30,00%	VIS
68	416	222.437	45,84	66.731	14.917.483	4.852	30,00%	VIS
69	417	198.983	38,33	59.695	15.116.466	5.191	30,00%	VIS
70	418	222.437	45,84	66.731	15.338.904	4.852	30,00%	VIS
71	419	222.437	45,84	66.731	15.561.341	4.852	30,00%	VIS
72	420	222.437	45,84	66.731	15.783.779	4.852	30,00%	VIS
73	421	223.951	45,84	67.185	16.007.730	4.885	30,00%	VIS
74	422	225.464	46,33	67.639	16.233.193	4.866	30,00%	VIS
75	423	191.342	31,16	57.402	16.424.535	6.141	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
08/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
03

ANEXO DE VENTAS  
Cifras en miles COP\$

Decreto 2390 de 2005, Artículo 1, numeral 1 y Artículo 7, numeral 1 y Decreto 10 de 2012, artículo 18, numeral 1

1. Fecha elaboración 2025-06-25		2. Descripción del proyecto de vivienda			3. Nombre del proyecto de Vivienda LLACA			
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		226.977	46,33	6.313	180,01	\$ 0	2027	\$ 1.613.180
Valor mínimo		191.330	31,16	4.819	126,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0			388	0		0
9. Observación:								
FEJA VALIDACIÓN:		19. Firma del Solicitante						
		Indique: Esta Construcción se aprueba como NO VIST						
Totales		388	\$ 85.429.780	17.134,60 m²	\$ 25.628.934		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
76	424	226.977	46,33	68.093	16.651.512	4.899	30,00%	VIS
77	501	223.951	45,84	67.185	16.875.463	4.885	30,00%	VIS
78	502	223.951	45,84	67.185	17.099.413	4.885	30,00%	VIS
79	503	223.951	45,84	67.185	17.323.364	4.885	30,00%	VIS
80	504	223.951	45,84	67.185	17.547.314	4.885	30,00%	VIS
81	505	198.983	38,33	59.695	17.746.298	5.191	30,00%	VIS
82	506	223.951	45,84	67.185	17.970.248	4.885	30,00%	VIS
83	507	223.951	45,84	67.185	18.194.199	4.885	30,00%	VIS
84	508	223.951	45,84	67.185	18.418.150	4.885	30,00%	VIS
85	509	223.951	45,84	67.185	18.642.100	4.885	30,00%	VIS
86	510	223.951	46,33	67.185	18.866.051	4.834	30,00%	VIS
87	511	191.342	31,16	57.402	19.057.392	6.141	30,00%	VIS
88	512	223.951	46,33	67.185	19.281.343	4.834	30,00%	VIS
89	513	223.951	45,84	67.185	19.505.294	4.885	30,00%	VIS
90	514	223.951	45,84	67.185	19.729.244	4.885	30,00%	VIS
91	515	222.437	45,84	66.731	19.951.682	4.852	30,00%	VIS
92	516	222.437	45,84	66.731	20.174.119	4.852	30,00%	VIS
93	517	198.983	38,33	59.695	20.373.102	5.191	30,00%	VIS
94	518	222.437	45,84	66.731	20.595.540	4.852	30,00%	VIS
95	519	223.951	45,84	67.185	20.819.491	4.885	30,00%	VIS
96	520	222.437	45,84	66.731	21.041.928	4.852	30,00%	VIS
97	521	222.437	45,84	66.731	21.264.366	4.852	30,00%	VIS
98	522	226.977	46,33	68.093	21.491.343	4.899	30,00%	VIS
99	523	191.342	31,16	57.402	21.682.684	6.141	30,00%	VIS
100	524	225.464	46,33	67.639	21.908.148	4.866	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA

06/10/2011

CÓDIGO  
PM05-FO121

VERSIÓN  
10

AMBITO DE VENTAS  
Citas miles COP1

Decreto 2700 de 2005, Artículo 7, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 18 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración 2015-06-25	2. VALOR CONSTRUIDO, VALOR CONSTRUIDO MÁS VALOR A CREDITAR, VALOR PRESUPUESTADO, VALOR PRESUPUESTADO MÁS VALOR A CREDITAR, VALOR PRESUPUESTADO MÁS VALOR A CREDITAR MÁS VALOR A CREDITAR			3. Nombre del proyecto de Vivienda LLAJACA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	226.997	46.33	6.313	150.01	\$ 0	2027	\$ 1.513.180
Valor mínimo	191.330	31.16	4.819	126.44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			388	0	0	0

9. Observación	10. Firma del Solicitante						
----------------	---------------------------	--	--	--	--	--	--

FECHA VALIDACIÓN	11. Construcción en trámite caso HB V167						SI
------------------	--	--	--	--	--	--	----

Totales	388	\$ 85.429.780	17.134,60 m²	\$ 25.628.934	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 SMMMLV
101	601	222.437	45,84	66.731	22.130.585	4.852	30,00%	VIS
102	602	223.951	45,84	67.185	22.354.536	4.885	30,00%	VIS
103	603	222.437	45,84	66.731	22.576.973	4.852	30,00%	VIS
104	604	223.951	45,84	67.185	22.800.924	4.885	30,00%	VIS
105	605	198.983	38,33	59.695	22.999.907	5.191	30,00%	VIS
106	606	222.437	45,84	66.731	23.222.345	4.852	30,00%	VIS
107	607	222.437	45,84	66.731	23.444.782	4.852	30,00%	VIS
108	608	222.437	45,84	66.731	23.667.220	4.852	30,00%	VIS
109	609	222.437	45,84	66.731	23.889.657	4.852	30,00%	VIS
110	610	223.951	46,33	67.185	24.113.608	4.834	30,00%	VIS
111	611	192.930	31,16	57.879	24.306.538	6.192	30,00%	VIS
112	612	226.977	46,33	68.093	24.533.515	4.899	30,00%	VIS
113	613	223.951	45,84	67.185	24.757.466	4.885	30,00%	VIS
114	614	222.437	45,84	66.731	24.979.903	4.852	30,00%	VIS
115	615	223.951	45,84	67.185	25.203.854	4.885	30,00%	VIS
116	616	223.951	45,84	67.185	25.427.805	4.885	30,00%	VIS
117	617	198.983	38,33	59.695	25.626.788	5.191	30,00%	VIS
118	618	223.951	45,84	67.185	25.850.738	4.885	30,00%	VIS
119	619	223.951	45,84	67.185	26.074.689	4.885	30,00%	VIS
120	620	223.951	45,84	67.185	26.298.640	4.885	30,00%	VIS
121	621	223.951	45,84	67.185	26.522.590	4.885	30,00%	VIS
122	622	226.977	46,33	68.093	26.749.567	4.899	30,00%	VIS
123	623	196.713	31,16	59.014	26.946.281	6.313	30,00%	VIS
124	624	226.977	46,33	68.093	27.173.258	4.899	30,00%	VIS
125	701	223.951	45,84	67.185	27.397.208	4.885	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
08/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
13

RANGO DE VENTAS  
Cifras miles COP1

Decreto 2190 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 18 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-feb-25		2. Descripción del proyecto de vivienda (verificar que coincida con el nombre del proyecto de vivienda en el presupuesto de ventas y el presupuesto de flujo de caja)			3. Nombre del proyecto de Vivienda LJACA				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo		228.997	46.33	6.313	160.01	\$ 0	2027	\$ 1.513.180	
Valor mínimo		191.330	31.16	4.819	126.44				
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		388		0		0	
9. Observación:								10. Firma del Responsable	
FILA VALIDACIÓN							Indique si la Ejecución se aprobó como NO VIS	SI	
Totales		388	\$ 85.429.700	17.134,60 m <sup>2</sup>	\$ 25.628.934		30,00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV	
126	702	223.951	45,84	67.185	27.621.159	4.885	30,00%	VIS	
127	703	222.437	45,84	66.731	27.843.596	4.852	30,00%	VIS	
128	704	222.437	45,84	66.731	28.066.034	4.852	30,00%	VIS	
129	705	200.496	38,33	60.149	28.266.530	5.231	30,00%	VIS	
130	706	222.437	45,84	66.731	28.488.968	4.852	30,00%	VIS	
131	707	223.951	45,84	67.185	28.712.918	4.885	30,00%	VIS	
132	708	222.437	45,84	66.731	28.935.356	4.852	30,00%	VIS	
133	709	223.951	45,84	67.185	29.159.306	4.885	30,00%	VIS	
134	710	223.951	46,33	67.185	29.383.257	4.834	30,00%	VIS	
135	711	192.930	31,16	57.879	29.576.188	6.192	30,00%	VIS	
136	712	223.951	46,33	67.185	29.800.138	4.834	30,00%	VIS	
137	713	223.951	45,84	67.185	30.024.089	4.885	30,00%	VIS	
138	714	223.951	45,84	67.185	30.248.040	4.885	30,00%	VIS	
139	715	222.437	45,84	66.731	30.470.477	4.852	30,00%	VIS	
140	716	223.951	45,84	67.185	30.694.428	4.885	30,00%	VIS	
141	717	200.496	38,33	60.149	30.894.924	5.231	30,00%	VIS	
142	718	222.437	45,84	66.731	31.117.361	4.852	30,00%	VIS	
143	719	223.951	45,84	67.185	31.341.312	4.885	30,00%	VIS	
144	720	223.951	45,84	67.185	31.565.263	4.885	30,00%	VIS	
145	721	223.951	45,84	67.185	31.789.213	4.885	30,00%	VIS	
146	722	226.977	46,33	68.093	32.016.190	4.899	30,00%	VIS	
147	723	192.930	31,16	57.879	32.209.121	6.192	30,00%	VIS	
148	724	226.977	46,33	68.093	32.436.096	4.899	30,00%	VIS	
149	801	223.951	45,84	67.185	32.660.048	4.885	30,00%	VIS	
150	802	223.951	45,84	67.185	32.883.999	4.885	30,00%	VIS	



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
18/11/2024  
CODIGO  
PM05-FD121  
VERSION  
10

ANEXO DE VENTAS  
Cifras miles COP\$

Decreto 2380 de 2006, Artículo 1, literal A y Artículo 7, literal c) y Decreto 13 de 2011, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-10-25		2. Valor máximo y mínimo de la vivienda en el momento de la oferta económica, en el momento de la programación y en el momento de la oferta económica definitiva, expresados en miles de pesos colombianos		3. Nombre del proyecto de Vivienda LUACA					
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo		226.977	46,33	6.313	150.01	\$ 0	2027	\$ 1.513.180	
Valor mínimo		191.330	31,16	4.819	126.44				
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		388		0		0	
9. Observación:								10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Validación ¿Línea Contribuyente es correcta como NO VIS?	SI	
Totales		388	\$ 85.428.780	17.134,60 m <sup>2</sup>	\$ 25.628.934		30,00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMMLV	
151	803	223.951	45,84	67.185	33.107.950	4.885	30,00%	VIS	
152	804	223.951	45,84	67.185	33.331.900	4.885	30,00%	VIS	
153	805	200.496	38,33	60.149	33.532.397	5.231	30,00%	VIS	
154	806	223.951	45,84	67.185	33.756.347	4.885	30,00%	VIS	
155	807	223.951	45,84	67.185	33.980.298	4.885	30,00%	VIS	
156	808	223.951	45,84	67.185	34.204.249	4.885	30,00%	VIS	
157	809	223.951	45,84	67.185	34.428.199	4.885	30,00%	VIS	
158	810	223.951	46,33	67.185	34.652.150	4.834	30,00%	VIS	
159	811	192.930	31,16	57.879	34.845.080	6.192	30,00%	VIS	
160	812	223.951	46,33	67.185	35.069.031	4.834	30,00%	VIS	
161	813	223.951	45,84	67.185	35.292.982	4.885	30,00%	VIS	
162	814	223.951	45,84	67.185	35.516.932	4.885	30,00%	VIS	
163	815	223.951	45,84	67.185	35.740.883	4.885	30,00%	VIS	
164	816	223.951	45,84	67.185	35.964.834	4.885	30,00%	VIS	
165	817	200.496	38,33	60.149	36.165.330	5.231	30,00%	VIS	
166	818	223.951	45,84	67.185	36.389.281	4.885	30,00%	VIS	
167	819	223.951	45,84	67.185	36.613.231	4.885	30,00%	VIS	
168	820	223.951	45,84	67.185	36.837.182	4.885	30,00%	VIS	
169	821	223.951	45,84	67.185	37.061.132	4.885	30,00%	VIS	
170	822	226.977	46,33	68.093	37.288.109	4.899	30,00%	VIS	
171	823	192.930	31,16	57.879	37.481.040	6.192	30,00%	VIS	
172	824	226.977	46,33	68.093	37.708.017	4.899	30,00%	VIS	
173	901	223.951	45,84	67.185	37.931.968	4.885	30,00%	VIS	
174	902	223.951	45,84	67.185	38.155.918	4.885	30,00%	VIS	
175	903	223.951	45,84	67.185	38.379.869	4.885	30,00%	VIS	



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
08/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSION  
01

ANEXO DE VENTAS  
Citas más COPV

Decreto 2150 de 2016, Artículo 1. Decreto 1774 de 2014, Artículo 7. Decreto 10 de 2012, artículo 195. Decreto 11

1. Fecha elaboración 2025-feb-25		2. Descripción del proyecto de vivienda			3. Nombre del proyecto de Vivienda LIJACA			
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		226.997	46.33	6.313	150.01	\$ 0	2027	\$ 1.513.180
Valor mínimo		191.330	31.16	4.919	120.44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		338		0		0
9. Observación:								
FILA VALIDACIÓN		10. Firma del Solicitante						
		S/						
Totales		388	\$ 85.429.780	17.134,60 m²	\$ 25.828.934		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
176	904	223.951	45,84	67.185	38.603.819	4.885	30,00%	VIS
177	905	202.010	38,33	60.603	38.805.829	5.270	30,00%	VIS
178	906	223.951	45,84	67.185	39.029.780	4.885	30,00%	VIS
179	907	223.951	45,84	67.185	39.253.730	4.885	30,00%	VIS
180	908	223.951	45,84	67.185	39.477.681	4.885	30,00%	VIS
181	909	223.951	45,84	67.185	39.701.632	4.885	30,00%	VIS
182	910	226.977	46,33	68.093	39.928.609	4.899	30,00%	VIS
183	911	194.444	31,16	58.333	40.123.052	6.240	30,00%	VIS
184	912	223.951	46,33	67.185	40.347.003	4.834	30,00%	VIS
185	913	223.951	45,84	67.185	40.570.953	4.885	30,00%	VIS
186	914	223.951	45,84	67.185	40.794.904	4.885	30,00%	VIS
187	915	223.951	45,84	67.185	41.018.855	4.885	30,00%	VIS
188	916	223.951	45,84	67.185	41.242.805	4.885	30,00%	VIS
189	917	202.010	38,33	60.603	41.444.815	5.270	30,00%	VIS
190	918	223.951	45,84	67.185	41.668.766	4.885	30,00%	VIS
191	919	223.951	45,84	67.185	41.892.716	4.885	30,00%	VIS
192	920	223.951	45,84	67.185	42.116.667	4.885	30,00%	VIS
193	921	223.951	45,84	67.185	42.340.617	4.885	30,00%	VIS
194	922	226.977	46,33	68.093	42.567.594	4.899	30,00%	VIS
195	923	194.444	31,16	58.333	42.782.038	6.240	30,00%	VIS
196	924	226.977	46,33	68.093	42.989.015	4.899	30,00%	VIS
197	1001	223.951	45,84	67.185	43.212.966	4.885	30,00%	VIS
198	1002	223.951	45,84	67.185	43.436.916	4.885	30,00%	VIS
199	1003	225.464	45,84	67.639	43.662.380	4.918	30,00%	VIS
200	1004	223.951	45,84	67.185	43.886.331	4.885	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA:

06/10/2014

CODIGO:

PM05-FD121

VERSIÓN:

01

AVISO DE VENTAS  
Citas en los COPV

Decreto 230 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-Iab-25	COPV (Comunidad Organizadora de Propietarios de Vivienda) con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones financieras de los propietarios de las viviendas que forman parte del proyecto de vivienda.			3. Nombre del proyecto de Vivienda LUJACA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	226.997	46,33	6.313	190,01	\$ 0	2027	\$ 1.513.180
Valor mínimo	191.330	31,16	6.019	126,64			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			388	0		0

9. Observación:	16. Firma del Suscriptor						
-----------------	--------------------------	--	--	--	--	--	--

FILA VALIDACIÓN	16. Firma del Suscriptor						
-----------------	--------------------------	--	--	--	--	--	--

Totales	388	\$ 85.429.780	17.134,60 m <sup>2</sup>	\$ 25.628.934	30,00%		
---------	-----	---------------	--------------------------	---------------	--------	--	--

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMMLV
201	1005	202.010	38,33	60.603	44.088.340	5.270	30,00%	VIS
202	1006	223.951	45,84	67.185	44.312.291	4.885	30,00%	VIS
203	1007	223.951	45,84	67.185	44.536.242	4.885	30,00%	VIS
204	1008	223.951	45,84	67.185	44.760.192	4.885	30,00%	VIS
205	1009	223.951	45,84	67.185	44.984.143	4.885	30,00%	VIS
206	1010	223.951	46,33	67.185	45.208.094	4.834	30,00%	VIS
207	1011	194.444	31,16	58.333	45.402.537	6.240	30,00%	VIS
208	1012	223.951	46,33	67.185	45.626.488	4.834	30,00%	VIS
209	1013	223.951	45,84	67.185	45.850.438	4.885	30,00%	VIS
210	1014	223.951	45,84	67.185	46.074.389	4.885	30,00%	VIS
211	1015	223.951	45,84	67.185	46.298.340	4.885	30,00%	VIS
212	1016	225.464	45,84	67.639	46.523.804	4.918	30,00%	VIS
213	1017	202.010	38,33	60.603	46.725.813	5.270	30,00%	VIS
214	1018	225.464	45,84	67.639	46.951.277	4.918	30,00%	VIS
215	1019	225.464	45,84	67.639	47.176.741	4.918	30,00%	VIS
216	1020	223.951	45,84	67.185	47.400.691	4.885	30,00%	VIS
217	1021	225.464	45,84	67.639	47.626.155	4.918	30,00%	VIS
218	1022	223.951	46,33	67.185	47.850.106	4.834	30,00%	VIS
219	1023	194.444	31,16	58.333	48.044.549	6.240	30,00%	VIS
220	1024	226.977	46,33	68.093	48.271.526	4.899	30,00%	VIS
221	1101	223.951	45,84	67.185	48.495.477	4.885	30,00%	VIS
222	1102	225.464	45,84	67.639	48.720.941	4.918	30,00%	VIS
223	1103	225.464	45,84	67.639	48.946.405	4.918	30,00%	VIS
224	1104	225.464	45,84	67.639	49.171.869	4.918	30,00%	VIS
225	1105	202.010	38,33	60.603	49.373.878	5.270	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/10/2024  
CODIGO  
PM05-FD121  
VERSION  
0

ANEXO DE VENTAS  
-Citas miles COP-

Decreto 2780 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 71 de 2017, artículo 195, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-feb-25	2. Datos estadísticos			3. Nombre del proyecto de Vivienda LUACA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	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	226.997	46,33	6.313	150,01	\$ 0	2027	\$ 1.513.180
Valor mínimo	195.330	31,16	4.819	126,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		388		0		0
9. Observación:							

FILA VALIDACIÓN							18. Firma del Solicitante	SI
-----------------	--	--	--	--	--	--	---------------------------	----

Totales	388	\$ 85.429.780	17.134,80 m <sup>2</sup>	\$ 25.828.934		30,00%	
---------	-----	---------------	--------------------------	---------------	--	--------	--

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
226	1106	225.464	45,84	67.639	49.599.342	4.918	30,00%	VIS
227	1107	225.464	45,84	67.639	49.824.806	4.918	30,00%	VIS
228	1108	223.951	45,84	67.185	50.048.756	4.885	30,00%	VIS
229	1109	223.951	45,84	67.185	50.272.707	4.885	30,00%	VIS
230	1110	223.951	46,33	67.185	50.496.658	4.834	30,00%	VIS
231	1111	194.444	31,16	58.333	50.891.101	6.240	30,00%	VIS
232	1112	223.951	46,33	67.185	50.915.052	4.834	30,00%	VIS
233	1113	225.464	45,84	67.639	51.140.516	4.918	30,00%	VIS
234	1114	225.464	45,84	67.639	51.365.980	4.918	30,00%	VIS
235	1115	225.464	45,84	67.639	51.591.443	4.918	30,00%	VIS
236	1116	225.464	45,84	67.639	51.816.907	4.918	30,00%	VIS
237	1117	202.010	38,33	60.603	52.018.917	5.270	30,00%	VIS
238	1118	225.464	45,84	67.639	52.244.381	4.918	30,00%	VIS
239	1119	225.464	45,84	67.639	52.469.844	4.918	30,00%	VIS
240	1120	225.464	45,84	67.639	52.695.308	4.918	30,00%	VIS
241	1121	225.464	45,84	67.639	52.920.772	4.918	30,00%	VIS
242	1122	226.977	46,33	68.093	53.147.749	4.899	30,00%	VIS
243	1123	194.444	31,16	58.333	53.342.193	6.240	30,00%	VIS
244	1124	226.977	46,33	68.093	53.569.170	4.899	30,00%	VIS
245	1201	223.951	45,84	67.185	53.793.120	4.885	30,00%	VIS
246	1202	225.464	45,84	67.639	54.018.584	4.918	30,00%	VIS
247	1203	223.951	45,84	67.185	54.242.535	4.885	30,00%	VIS
248	1204	225.464	45,84	67.639	54.467.999	4.918	30,00%	VIS
249	1205	204.279	38,33	61.284	54.672.278	5.329	30,00%	VIS
250	1206	223.951	45,84	67.185	54.898.229	4.885	30,00%	VIS

206



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/12/24  
CODIGO  
PM05-FD121  
VERSION  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Citas milés COPES

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 75 de 2012, artículo 165, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-feb-25	2. Descripción del proyecto de vivienda, según el plan de desarrollo urbano y el plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Bogotá D.C. (Código de Planeación Urbana y Territorial - COPOT)			3. Nombre del proyecto de vivienda LUACA			
4. Datos estadísticos	Precio milés \$	Área m <sup>2</sup>	Precio milés \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo milés\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	226.997	46.33	6.313	150.01	\$ 0	2027	\$ 1.513.180
Valor mínimo	191.330	31.16	4.819	126.44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	388	0	VIS RECHURB		NO VISVIS
9. Observación:							

FILA VALIDACIÓN	18. Firma del Solicitante						
	Nombre: Lic. Construcción se aprobó como M2 VIS?						
	SI						

Totales	388	\$ 85.429.780	17.134,60 m <sup>2</sup>	\$ 25.828.934		30,00%	
---------	-----	---------------	--------------------------	---------------	--	--------	--

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda milés \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial milés \$	15. Precio vivienda acumulado milés \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (milés \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMLV
251	1207	225.464	45,84	67.639	55.121.692	4.918	30,00%	VIS
252	1208	223.951	45,84	67.185	55.345.643	4.885	30,00%	VIS
253	1209	223.951	45,84	67.185	55.569.594	4.885	30,00%	VIS
254	1210	223.951	46,33	67.185	55.793.544	4.834	30,00%	VIS
255	1211	195.503	31,16	58.651	55.989.047	6.274	30,00%	VIS
256	1212	223.951	46,33	67.185	56.212.998	4.834	30,00%	VIS
257	1213	225.464	45,84	67.639	56.438.462	4.918	30,00%	VIS
258	1214	225.464	45,84	67.639	56.663.925	4.918	30,00%	VIS
259	1215	225.464	45,84	67.639	56.889.389	4.918	30,00%	VIS
260	1216	225.464	45,84	67.639	57.114.853	4.918	30,00%	VIS
261	1217	204.279	38,33	61.284	57.319.132	5.329	30,00%	VIS
262	1218	225.464	45,84	67.639	57.544.596	4.918	30,00%	VIS
263	1219	225.464	45,84	67.639	57.770.060	4.918	30,00%	VIS
264	1220	225.464	45,84	67.639	57.995.524	4.918	30,00%	VIS
265	1221	225.464	45,84	67.639	58.220.988	4.918	30,00%	VIS
266	1222	226.977	46,33	68.093	58.447.965	4.899	30,00%	VIS
267	1223	195.503	31,16	58.651	58.643.467	6.274	30,00%	VIS
268	1224	226.977	46,33	68.093	58.870.444	4.899	30,00%	VIS
269	1301	225.464	45,84	67.639	59.095.908	4.918	30,00%	VIS
270	1302	225.464	45,84	67.639	59.321.372	4.918	30,00%	VIS
271	1303	225.464	45,84	67.639	59.546.836	4.918	30,00%	VIS
272	1304	225.464	45,84	67.639	59.772.300	4.918	30,00%	VIS
273	1305	204.279	38,33	61.284	59.976.579	5.329	30,00%	VIS
274	1306	223.951	45,84	67.185	60.200.530	4.885	30,00%	VIS
275	1307	223.951	45,84	67.185	60.424.480	4.885	30,00%	VIS

207



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/12/24  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSION  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP-

Decreto 2760 de 2006 Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012 artículo 16, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-Ib-25		2. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA: NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA, UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA (CALLE, NÚMERO Y TIPO DE PROYECTO DE VIVIENDA)			3. Nombre del proyecto de Vivienda LUACA			
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		226.997	46,33	6.313	150,01	\$ 0	2027	\$ 1.513.180
Valor mínimo		191.330	31,16	4.819	126,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		388		0		0
9. Observación:								
10. Firma del Solicitante								
FILA VALIDACIÓN								SI
Totales:		388	\$ 85.429.780	17.134,60 m <sup>2</sup>	\$ 25.628.934		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
276	1308	223.951	45,84	67.185	60.648.431	4.885	30,00%	VIS
277	1309	225.464	45,84	67.639	60.873.895	4.918	30,00%	VIS
278	1310	223.951	46,33	67.185	61.097.845	4.834	30,00%	VIS
279	1311	195.957	31,16	58.787	61.293.802	6.289	30,00%	VIS
280	1312	223.951	46,33	67.185	61.517.753	4.834	30,00%	VIS
281	1313	225.464	45,84	67.639	61.743.217	4.918	30,00%	VIS
282	1314	225.464	45,84	67.639	61.968.681	4.918	30,00%	VIS
283	1315	225.464	45,84	67.639	62.194.144	4.918	30,00%	VIS
284	1316	225.464	45,84	67.639	62.419.608	4.918	30,00%	VIS
285	1317	204.279	38,33	61.284	62.623.887	5.329	30,00%	VIS
286	1318	225.464	45,84	67.639	62.849.351	4.918	30,00%	VIS
287	1319	225.464	45,84	67.639	63.074.815	4.918	30,00%	VIS
288	1320	225.464	45,84	67.639	63.300.279	4.918	30,00%	VIS
289	1321	225.464	45,84	67.639	63.525.743	4.918	30,00%	VIS
290	1322	226.977	46,33	68.093	63.752.720	4.899	30,00%	VIS
291	1323	195.957	31,16	58.787	63.948.677	6.289	30,00%	VIS
292	1324	226.977	46,33	68.093	64.175.654	4.899	30,00%	VIS
293	1401	223.951	45,84	67.185	64.399.604	4.885	30,00%	VIS
294	1402	225.464	45,84	67.639	64.625.068	4.918	30,00%	VIS
295	1403	223.951	45,84	67.185	64.849.019	4.885	30,00%	VIS
296	1404	225.464	45,84	67.639	65.074.482	4.918	30,00%	VIS
297	1405	204.279	38,33	61.284	65.278.762	5.329	30,00%	VIS
298	1406	223.951	45,84	67.185	65.502.712	4.885	30,00%	VIS
299	1407	225.464	45,84	67.639	65.728.176	4.918	30,00%	VIS
300	1408	223.951	45,84	67.185	65.952.127	4.885	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
01/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSION  
15

AMERO DE VENTAS  
Cinco mil millones COPES

Decreto 2185 de 2005, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 916 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-06-25		2. DIRECCIÓN DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA, ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. - SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA BOGOTÁ, D.C. - SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA			3. Nombre del proyecto de Vivienda LJIACA			
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	226.997	46.33	6.313	150,81	\$ 0	2027	\$ 1.513.180
	Valor mínimo	191.339	31.16	4.819	126,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		VIS		VIS REN URS		NO VIVAS		
		0		388		0		
9. Observación:								

10. Firma del Solicitante				Indique: plus Construcción de Aparto-casa (NO VIS)		SI
---------------------------	--	--	--	--	--	----

Totales	388	\$ 85.429.780	17.134,60 m²	\$ 25.628.934		30,00%	
---------	-----	---------------	--------------	---------------	--	--------	--

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construída 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
301	1409	223.951	45,84	67.185	66.176.078	4.885	30,00%	VIS
302	1410	223.951	46,33	67.185	66.400.028	4.834	30,00%	VIS
303	1411	196.713	31,16	59.014	66.596.742	6.313	30,00%	VIS
304	1412	223.951	46,33	67.185	66.820.692	4.834	30,00%	VIS
305	1413	223.951	45,84	67.185	67.044.643	4.885	30,00%	VIS
306	1414	225.464	45,84	67.639	67.270.107	4.918	30,00%	VIS
307	1415	226.977	45,84	68.093	67.497.084	4.952	30,00%	VIS
308	1416	226.977	45,84	68.093	67.724.061	4.952	30,00%	VIS
309	1417	204.279	38,33	61.284	67.928.340	5.329	30,00%	VIS
310	1418	226.977	45,84	68.093	68.155.317	4.952	30,00%	VIS
311	1419	226.977	45,84	68.093	68.382.294	4.952	30,00%	VIS
312	1420	226.977	45,84	68.093	68.609.271	4.952	30,00%	VIS
313	1421	226.977	45,84	68.093	68.836.248	4.952	30,00%	VIS
314	1422	223.951	46,33	67.185	69.060.199	4.834	30,00%	VIS
315	1423	196.713	31,16	59.014	69.256.912	6.313	30,00%	VIS
316	1424	226.977	46,33	68.093	69.483.889	4.899	30,00%	VIS
317	1501	226.977	45,84	68.093	69.710.866	4.952	30,00%	VIS
318	1502	226.977	45,84	68.093	69.937.843	4.952	30,00%	VIS
319	1503	226.977	45,84	68.093	70.164.820	4.952	30,00%	VIS
320	1504	226.977	45,84	68.093	70.391.797	4.952	30,00%	VIS
321	1505	205.792	38,33	61.738	70.597.589	5.369	30,00%	VIS
322	1506	226.977	45,84	68.093	70.824.566	4.952	30,00%	VIS
323	1507	226.977	45,84	68.093	71.051.543	4.952	30,00%	VIS
324	1508	223.951	45,84	67.185	71.275.494	4.885	30,00%	VIS
325	1509	223.951	45,84	67.185	71.499.445	4.885	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/11/2024

CODIGO  
PM05-FO121

VERSION  
16

ANEXO DE VENTAS  
-Citas miles COP-

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, numeral 1 y Artículo 7, numeral 1 y Decreto 10 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-10-25	2. Descripción del proyecto de vivienda (ubicación, número de unidades, tipo de vivienda, etc.)			3. Nombre del proyecto de Vivienda LUJICA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	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	46,33	6.313	150,01	\$ 0	2027	\$ 1.513.180
	Valor mínimo	31,16	4.819	126,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		388		0		0
9. Observación:							

FILA VALIDACIÓN				10. Firma del Solicitante		11. Construcción en trámite como NO VIS	
						SI	

Totales	388	\$ 85.429.780	17.134,60 m <sup>2</sup>	\$ 25.628.934		30,00%	
---------	-----	---------------	--------------------------	---------------	--	--------	--

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
326	1510	223.951	46,33	67.185	71.723.395	4.834	30,00%	VIS
327	1511	196.713	31,16	59.014	71.920.109	6.313	30,00%	VIS
328	1512	223.951	46,33	67.185	72.144.059	4.834	30,00%	VIS
329	1513	223.951	45,84	67.185	72.368.010	4.885	30,00%	VIS
330	1514	223.951	45,84	67.185	72.591.961	4.885	30,00%	VIS
331	1515	223.951	45,84	67.185	72.815.911	4.885	30,00%	VIS
332	1516	223.951	45,84	67.185	73.039.862	4.885	30,00%	VIS
333	1517	205.792	38,33	61.738	73.245.654	5.389	30,00%	VIS
334	1518	226.977	45,84	68.093	73.472.631	4.952	30,00%	VIS
335	1519	226.977	45,84	68.093	73.699.608	4.952	30,00%	VIS
336	1520	223.951	45,84	67.185	73.923.559	4.885	30,00%	VIS
337	1521	226.977	45,84	68.093	74.150.536	4.952	30,00%	VIS
338	1522	226.977	46,33	68.093	74.377.513	4.899	30,00%	VIS
339	1523	196.713	31,16	59.014	74.574.227	6.313	30,00%	VIS
340	1524	226.977	46,33	68.093	74.801.204	4.899	30,00%	VIS
341	1601	223.951	45,84	67.185	75.025.154	4.885	30,00%	VIS
342	1602	223.951	45,84	67.185	75.249.105	4.885	30,00%	VIS
343	1603	223.951	45,84	67.185	75.473.055	4.885	30,00%	VIS
344	1604	223.951	45,84	67.185	75.697.006	4.885	30,00%	VIS
345	1605	205.792	38,33	61.738	75.902.799	5.389	30,00%	VIS
346	1606	223.951	45,84	67.185	76.126.749	4.885	30,00%	VIS
347	1607	223.951	45,84	67.185	76.350.700	4.885	30,00%	VIS
348	1608	223.951	45,84	67.185	76.574.650	4.885	30,00%	VIS
349	1609	223.951	45,84	67.185	76.798.601	4.885	30,00%	VIS
350	1610	223.951	46,33	67.185	77.022.552	4.834	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
16/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSION  
10

ANEXO DE VENTAS  
Citas en miles COP\$

Decreto 2760 de 2006, Artículo 1. Decreto y Artículo 7. Decreto 19 de 2012, artículo 166. Decreto 11

1. Fecha elaboración 2025-feb-25		2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA: PROYECTO ANEXO AL PLAN DE RECONSTRUCCIÓN Y REORGANIZACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO DE LA ZONA NOROCCIDENTAL DE BOGOTÁ			3. Nombre del proyecto de Vivienda LJACA			
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	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		226.977	46,33	4.899	160,01	\$ 0	2027	\$ 1.513.180
Valor mínimo		191.330	31,16	6.113	129,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0			388	0	0	0
9. Observación:								
FILA VALIDACIÓN:		10. Firma del Solicitante						
		Indicador: (Sin Contratación, se aprobó hasta 30/11/2024) S/						
Totales		388	\$ 85.429.780	17.134,60 m <sup>2</sup>	\$ 25.628.934			30,00%
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
351	1611	196.713	31,16	59.014	77.219.265	6.313	30,00%	VIS
352	1612	226.977	46,33	68.093	77.446.242	4.899	30,00%	VIS
353	1613	223.951	45,84	67.185	77.670.193	4.885	30,00%	VIS
354	1614	223.951	45,84	67.185	77.894.143	4.885	30,00%	VIS
355	1615	226.977	45,84	68.093	78.121.120	4.952	30,00%	VIS
356	1616	226.977	45,84	68.093	78.348.097	4.952	30,00%	VIS
357	1617	205.792	38,33	61.738	78.553.890	5.369	30,00%	VIS
358	1618	226.977	45,84	68.093	78.780.867	4.952	30,00%	VIS
359	1619	226.977	45,84	68.093	79.007.844	4.952	30,00%	VIS
360	1620	226.977	45,84	68.093	79.234.821	4.952	30,00%	VIS
361	1621	226.977	45,84	68.093	79.461.798	4.952	30,00%	VIS
362	1622	223.951	46,33	67.185	79.685.749	4.834	30,00%	VIS
363	1623	196.713	31,16	59.014	79.882.462	6.313	30,00%	VIS
364	1624	226.977	46,33	68.093	80.109.439	4.899	30,00%	VIS
365	1701	223.951	45,84	67.185	80.333.390	4.885	30,00%	VIS
366	1702	223.951	45,84	67.185	80.557.340	4.885	30,00%	VIS
367	1703	226.977	45,84	68.093	80.784.317	4.952	30,00%	VIS
368	1704	223.951	45,84	67.185	81.008.268	4.885	30,00%	VIS
369	1705	205.792	38,33	61.738	81.214.060	5.369	30,00%	VIS
370	1706	226.977	45,84	68.093	81.441.037	4.952	30,00%	VIS
371	1707	226.977	45,84	68.093	81.668.014	4.952	30,00%	VIS
372	1708	223.951	45,84	67.185	81.891.965	4.885	30,00%	VIS
373	1709	223.951	45,84	67.185	82.115.916	4.885	30,00%	VIS
374	1710	223.951	46,33	67.185	82.339.866	4.834	30,00%	VIS
375	1711	196.713	31,16	59.014	82.536.580	6.313	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSION  
10

ANEXO DE VENTAS  
Cinco mils COP\$

Decreto 280 de 2005, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal i) y Decreto 13 de 2012, artículo 96, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-feb-25		2. Descripción del proyecto de vivienda (verificar artículo 96 del Decreto 280 de 2005 y artículo 96 del Decreto 13 de 2012)			3. Nombre del proyecto de vivienda LJACA			
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	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		226.977	46,33	6.313	189,81	\$ 0	2027	\$ 1.513.180
Valor mínimo		191.330	31,16	4.819	126,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		388		0		0
9. Observación:		10. Firma del Solicitante						
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿La Construcción se aprobó como VIS VIS?	SI
Totales		388	\$ 85.429.780	17.134,60 m <sup>2</sup>	\$ 25.628.934		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
376	1712	223.951	46,33	67.185	82.760.530	4.834	30,00%	VIS
377	1713	226.977	45,84	68.093	82.987.507	4.952	30,00%	VIS
378	1714	226.977	45,84	68.093	83.214.484	4.952	30,00%	VIS
379	1715	226.977	45,84	68.093	83.441.461	4.952	30,00%	VIS
380	1716	226.977	45,84	68.093	83.668.438	4.952	30,00%	VIS
381	1717	205.792	38,33	61.738	83.874.231	5.369	30,00%	VIS
382	1718	226.977	45,84	68.093	84.101.208	4.952	30,00%	VIS
383	1719	226.977	45,84	68.093	84.328.185	4.952	30,00%	VIS
384	1720	226.977	45,84	68.093	84.555.162	4.952	30,00%	VIS
385	1721	226.977	45,84	68.093	84.782.139	4.952	30,00%	VIS
386	1722	223.951	46,33	67.185	85.006.089	4.834	30,00%	VIS
387	1723	196.713	31,16	59.014	85.202.803	6.313	30,00%	VIS
388	1724	226.977	46,33	68.093	85.429.780	4.899	30,00%	VIS
389				0				
390				0				
391				0				
392				0				
393				0				
394				0				
395				0				
396				0				
397				0				
398				0				
399				0				
400				0				

# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

212

125  
187

REFERENCIA 03-2-0257

RESOLUCION No. RES 03-2-0242 23 SEP 2003

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable: Alcaldía Local de Usaquén.

**EL CURADOR URBANO 2 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. BRIANDA RENIZ CABALLERO**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere la ley 388 de 1.997, el Decreto Nacional 1052 de 1.996, el decreto Distrital 511 de 2002 y,

## CONSIDERANDO

Que el señor ALVARO RIVERA CONCHA identificado con cédula de ciudadanía No. 1075 de Bogotá, en su calidad de representante legal de la sociedad CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO – FUNDACION JEYMAR con Nit No. 860.404.701-1, sociedad propietaria del predio, presentó ante esta Curaduría Urbana, mediante referencia No. 03-2-0257 de marzo 14 de 2003, solicitud de licencia de urbanización del predio denominado LIJACA, cuyos linderos y área están contenidos en el plano topográfico No. U 13/1-34.

Que para efectos de la verificación de las normas urbanísticas y arquitectónicas que rigen para el predio a la fecha, se tiene que en virtud de las normas de transición contenidas en el Decreto 619 de Julio 28 del 2.000, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, Distrito Capital, establece en su artículo 515, numeral 9, que las normas sobre Usos y Tratamientos contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios se continuarán aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del Plan citado.

Que de acuerdo con lo anterior, el predio LIJACA tiene frente al Eje Metropolitano Vial de la Avenida 9 con Tratamiento General de Desarrollo en Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General, código DRG-A3 (E-Mot-V) y al interior tiene frente al Eje Local de la carrera 32 con Tratamiento General de Desarrollo en Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General, Código D-RG-A1 (E. Loc), según plano oficial de zonificación No. 4 a escala 1:5.000 del Acuerdo 6 de 1.990, reglamentado entre otros por los Decretos 734 de 1993 y 920 de 1994 reglamentarios del proceso de desarrollo por urbanización, los Decretos 737 de 1993 y 1146 de 1997 reglamentarios del proceso de desarrollo por construcción, y los Decretos 321 y 325 de 1992, entre otros.

Que no obstante corresponderle el Tratamiento General de Desarrollo, el predio denominado LIJACA, tiene área neta Urbanizable de 5.823,59 M2 y se encuentra localizado en suelo urbano, rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas y por vías construidas de la malla vial arterial cuya área no alcanza a generar un globo de terreno superior a dos (2) hectáreas, según lo observado en la información contenida en el plano topográfico U 13/1-34 y la plancha F-14 a escala 1:2000 del IGAC donde aparecen las incorporaciones de los desarrollos urbanísticos aprobados, por lo tanto no es requisito previo a la licencia de urbanización adelantar el procedimiento de Plan Parcial a que se refiere el artículo 351 de Decreto 619 de 2.000, para predios urbanizables no urbanizados con Tratamiento de Desarrollo.



# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

2003-07-25

Continuación Resolución No. RES 03-2-0242

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

Que de conformidad con la información contenida en el levantamiento topográfico del predio, con fecha noviembre 28 de 1995, figuran unas construcciones, las cuales son provisionales según se pudo observar en visita realizada al terreno por funcionarios de esta Curaduría y conforme a la certificación del solicitante de fecha 25 julio de 2003 anexa al expediente. Así mismo se observa que el predio no ha realizado su proceso de urbanización, el cual se requiere para su desarrollo.

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en los Decretos 734 y 737 de 1993 y 920 de 1994 antes citados, entre otros, de acuerdo al régimen de transición consagrado en el artículo 515, numeral 9 del Decreto 619 de 2000, citado anteriormente, siendo encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana.

Que el plano del proyecto urbanístico cumple con las zonas de reserva vial indicadas en el plano topográfico No. U-13/1-34 cuya actualización vial fue certificada por la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público del Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante oficio No. 2-2003-00729 de enero 15 de 2003, vigente a la fecha de radicación de la solicitud de licencia, encontrándose igualmente aceptable en el aspecto cartográfico.

Que la solicitud ha sido tramitada de conformidad con las normas del Acuerdo 5 de 1990, los decretos 800 de 1993 y 389 de 1994, el decreto 1052 de Junio 10 de 1998 y el régimen de transición establecido en el decreto 619 de 2000, entre otros.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos a que se refiere el artículo 11 del decreto 1052 de 1998, los interesados presentaron fotocopias de los certificados de las empresas de servicios públicos debidamente actualizados sobre disponibilidad definida de prestación de los mismos para la totalidad del predio.

Que de la presente solicitud de Licencia de Urbanismo para el desarrollo en referencia y en cumplimiento del artículo 17 del decreto 1052 de 1998, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia mediante oficios enviados por correo certificado de fecha 17 de marzo de 2003, no obstante tales comunicaciones fueron devueltas en su totalidad por cuanto los residentes correspondientes se negaron a recibirlos. Por la razón anterior esta Curaduría Urbana autorizó al interesado para fijar una valla de citación a vecinos, para lo cual anexaron al expediente la foto correspondiente, con fecha abril 24 de 2003, sin que se hubiese presentado pronunciamiento alguno al respecto hasta la fecha de expedición del presente acto administrativo.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana, para la asignación de la numeración que corresponde al plano que contiene el proyecto urbanístico del desarrollo denominado LIJACA, objeto de aprobación mediante la presente resolución, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital le asignó a dicho plano el No. **CU2-U.13/4-16**.

Que el proyecto previsto para la urbanización LIJACA, no requiere Licencia Ambiental, en virtud del régimen de transición a que se refiere el artículo 515 del Decreto 619 de 2000 y el artículo 21 del Decreto 1052 de 1998. Lo anterior sin perjuicio 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 requisitos correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto nacional 1180 de mayo 12 de 2003, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993.

146



213

# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

124  
185

Continuación Resolución No. RES 03-2-0242

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Atendía Local de Usaquén.

En virtud de lo anterior, el Curador Urbano 2, Arq. BRIANDA RENIZ CABALLERO,

## RESUELVE

**ARTICULO 1º** Aprobar el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA de conformidad con el plano urbanístico, el cual para todos los efectos se adopta mediante la presente resolución en el artículo siguiente.

**ARTICULO 2º** Aceptar como plano que contiene el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, el plano identificado con No. CU2-U 13/4-16 (asignado por el D.A.P.D.), aprobado por esta Curaduría en dos originales, uno de los cuales reposa en esta Curaduría Urbana y el otro será remitido a la Planoteca del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y será incorporado por dicho Departamento en la plancha No F-14 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyo segundo original reposa en los archivos de la entidad precitada.

**ARTICULO 3º** Conceder a la sociedad CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO - FUNDACION JEYMAR con Nit No. 860.404.701-1, representada legalmente por el señor ALVARO RIVERA CONCHA identificado con cédula de ciudadanía No.1075 de Bogotá, licencia de urbanización para el desarrollo urbanístico denominado LIJACA.

### ARTICULO 4º TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

El término de vigencia de la licencia de urbanización para el desarrollo denominado LIJACA, será de veinticuatro (24) meses a partir de la ejecutoria de la presente resolución, prorrogables por una vez hasta treinta y seis (36) meses siempre y cuando la solicitud de prórroga se formule dentro de los 30 días calendario anteriores al vencimiento de la licencia y el urbanizador responsable certifique la iniciación de las obras (Decreto 1052 de 1.998, artículo 24).

### ARTICULO 5º DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo urbanístico LIJACA a la sociedad CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO - FUNDACION JEYMAR con Nit No. 860.404.701-1, representada legalmente por el señor ALVARO RIVERA CONCHA identificado con cédula de ciudadanía No.1075 de Bogotá, en calidad de propietario del predio.



# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

Continuación Resolución No. RES 03-2-0242

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

**ARTICULO 6°** La ejecución de las obras deberá hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4° y sólo podrá iniciarse 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, expedidas por las empresas de servicios públicos y el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para el diseño de las vías a construir.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que le correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de interventoría a las diferentes empresas de servicios públicos y el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para el diseño de las vías a construir de conformidad con el oficio No SGT-0002-0014 de enero 15 de 2002 de la Subdirección Técnica de ese Instituto.
- Quince días antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

**ARTICULO 7°** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

## 1. INFORMACION DEL PREDIO

1.1	Nombre	Urbanización LIJACA
1.2	Área bruta	8.343,00 M2
1.3	Área reserva vial	519,41 M2
1.4	Área neta urbanizable	5.823,59 M2
1.5	Folio de matrícula inmobiliaria	50N-1102096
1.6	Cedula catastral	LQ 183 32 3
1.7	Nomenclatura oficial	Carrera 32 No. 187-59

## 2. DE LA LICENCIA DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

Terreno que cubija: La totalidad de la urbanización LIJACA de conformidad con el plano No CU2-U-13/4-18

# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

122

113

Continuación Resolución No. RES 03-2-0242

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

### 3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

E.A.A.B  
CODENSA

Oficio No. 015539 de febrero 13 de 2003.  
Oficio No. 0-0000762850 de enero 27 de 2003

### ARTICULO 8° DE LAS AREAS DE LA URBANIZACION

DESCRIPCION	TOTAL
Area Bruta	6.343,00
Area reserva vial Avenida 9	519,41
Area Neta Urbanizable	6.823,59

### • AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.).

AREA DE CESION	TOTAL
Control Ambiental válido como CTA	232,94
Control Ambiental adicional	258,21
Cesión tipo A (parque)	757,07
Cesión vía local vehicular	178,33
<b>Total cesiones al Distrito sobre A.N.U.</b>	<b>1.426,55</b>

El detalle de estas áreas se encuentra en el cuadro de mojonos y área de cesión al Distrito del plano No. CU2-U 13/4-16 que se adopta con la presente resolución.

El diseño del área de cesión tipo A de la urbanización prevista correspondiente al parque único contenido en el plano No CU2-U 13/4-16 deberá ser coordinado con la Subsecretaría de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 247 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (POT).

El diseño que se adopte para el parque de uso público de la URBANIZACION LIJACA, formara parte de la licencia de urbanización concedida mediante la presente resolución.



# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

Continuación Resolución No. RES 03-2-0242

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LUJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

- **ZONA DE RESERVA** En el proyecto urbanístico para el desarrollo residencial se hizo uso del porcentaje alternativo 2 de cesión tipo A (C.T.A) al reducirlo del 21% al 17% del Área Neta Urbanizable del desarrollo urbanístico, indicada con un área de 232.04 M<sup>2</sup>, en el plano No. CU2-U 13/4-16 adoptado con la presente resolución, la zona de Reserva ha sido prevista en cumplimiento de la condición establecida en el artículo 11 del decreto 734 de 1993.

Dicha zona de reserva se prevé en un solo globo de terreno, contigua a la zona de Cesión Tipo A - Zona Verde de la Urbanización y equivale al 4% que corresponde a la diferencia entre la cesión básica y la proyectada, la cual solo podrá desarrollarse una vez sea urbanizada la zona verde de cesión tipo A prevista en un 17%.

Para efectos de lo anteriormente establecido, el urbanizador dispondrá del plazo concedido en la presente licencia y su respectiva prórroga como máximo, para dar cumplimiento a los compromisos a que se refiere el artículo 11 del decreto 734 de 1993, en caso de incumplimiento el área quedará definitivamente afectada como zona de cesión tipo A.

Una vez levantada la reserva aquí establecida, previo el cumplimiento de las condiciones anotadas, la zona indicada se regirá por las normas establecidas en la presente resolución.

- **AREA UTIL**

; 4.397.04 M<sup>2</sup>

## ARTICULO 9° NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS

Establecer las siguientes normas para el desarrollo denominado LUJACA.

### I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

#### 1. ZONIFICACION PARA USO DEL SUELO

##### 1.1 Sobre la avenida 9

1.1.1 Código

1.1.2 Tratamiento:

1.1.3 Área de Actividad:

DRG A3 (E. Met.V.)

General de Desarrollo

Especializada, Zona Residencial General

Densidad Autorregulable

215

# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

120  
144

20 SEP 2011

Continuación Resolución No. RES 03-2-0242

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

- 1.2. Al interior del predio sobre la carrera 32
  - 1.2.1. Código: DRG A1 (E.Loc.)
  - 1.2.2. Tratamiento: General de Desarrollo
  - 1.2.3. Área de Actividad: Especializada Zona Residencial General  
Densidad Autorregulable

## 2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION: (P.O.T. Decreto 619 de julio 28 de 2001).

- Según mapa No. 3 de amenaza por inundación, que hace parte integrante del Decreto 619 de 2000, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, Distrito Capital, el predio no se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según mapa No. 4 de amenaza por fenómeno de remoción en masa, que hace parte integrante del Decreto citado, el predio se encuentra en zona de amenaza baja por remoción en masa.

Condiciones: No requiere estudios de mitigación para su desarrollo.

## 3. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: TRES (3)

Según el plano de estratificación No. 17 de la Subdirección Económica de Competitividad e Innovación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el estrato provisional asignado es TRES (3). Una vez se adelante la construcción del proyecto, se aplicará por parte de dicho Departamento la metodología de estratificación urbana de Bogotá y se le asignará el estrato definitivo.

## 4. MODALIDAD DE DESARROLLO: NORMAL

## II. NORMAS ESPECIFICAS

1. Tipo de desarrollo urbanístico. De acuerdo con el proyecto urbanístico presentado: Residencial por sistema de agrupación únicamente a desarrollarse en el Superlote propuesto.

### 1.1. USO PRINCIPAL:

#### Vivienda

- En desarrollo urbanístico residencial por sistema de agrupación.



Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LLACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

## 1.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

### Comercio de cobertura Local (Clase I-A y I-B) e institucional de influencia local (Clase I)

- En el primer piso de edificaciones destinadas al uso de vivienda
- En edificaciones aisladas de hasta dos (2) pisos que formen parte de agrupaciones residenciales sin sobrepasar 2.000 M<sup>2</sup> de construcción

2. **DENSIDAD** Será la resultante de la aplicación de las normas sobre volumetría, estacionamientos, equipamiento comunal, área permisible por unidad de vivienda y área mínima básica.

3. **AREA MÍNIMA BASICA** 16 M2.

### 4. AREA MÍNIMA PERMISIBLE POR UNIDAD DE VIVIENDA

Es la resultante de multiplicar el área mínima básica por un coeficiente que relaciona el número de alcobas con el tipo de desarrollo así:

- Vivienda multifamiliar por sistema de agrupación: coeficiente 0.5
- Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar por sistema de agrupación

## 5. VOLUMETRIA

### 5.1. ALTURA PERMITIDA:

5.1.1. Para edificaciones con frente a la Avenida 9 con uso principal de vivienda en el Superlote propuesto:

Básica	Libre
De excepción	No hay

5.1.2. Para edificaciones con frente a la Carrera 32 con uso principal de vivienda en el Superlote propuesto:

Básica	De uno (1) a siete (7) pisos
De excepción	De ocho (8) a doce (12) pisos

5.1.3. Para edificaciones aisladas destinadas al Comercio de cobertura Local (Clase I-A y I-B) Institucional de influencia local (Clase I) pertenecientes a la agrupación residencial:

Hasta (2) pisos



# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

2015

Continuación Resolución No. RES 03-2-0242

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LJJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

Además se permiten:

- Sótanos y semisótanos de conformidad con las condiciones indicadas en el numeral 11.5.2 del presente artículo.
- En edificaciones de cuatro o más pisos, cuando la primera planta de la edificación se destine en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos, incluyendo el área de los aislamientos exigidos, no se contará como piso para efectos del cómputo del número de pisos permitido.

Las demás normas generales sobre alturas serán las establecidas en los artículos 27, 28, 29 y 30 del decreto 737 de 1.993 y aquellas que las modifiquen o complementen.

Para remate de edificaciones en áreas descubiertas o cubiertas inclinadas, tener en cuenta el Decreto 1146 de 1997.

## 5.2. SOTANOS, SEMISOTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS

**SOTANOS:** El sótano debe iniciar su desarrollo en el paramento de construcción salvo cuando la dimensión del antejardín reglamentario supere 5.00 mts., en cuyo caso el sótano puede iniciar su desarrollo a esa distancia al interior de la línea de demarcación y sólo podrán destinarse a los fines establecidos en el Decreto 737 de 1.993, artículo 22, numeral 2o.

**SEMISOTANOS:** En ningún caso los semisótanos podrán avanzarse sobre las áreas de antejardín.

**RAMPAS Y ESCALERAS:** Sólo podrán iniciar su desarrollo a 3.50 M. al interior de la línea de demarcación. Las escaleras o rampas de cualquier tipo que sirvan de acceso a edificaciones no podrán localizarse en las cesiones tipo A.

## 5.3. AISLAMIENTOS

### 5.3.1. Para edificaciones con uso principal de vivienda

Entre edificaciones y contra predios vecinos se exige, desde el nivel de terreno, o de la cubierta del semisótano con las siguientes dimensiones mínimas:

# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

29 de mayo de 2003

Continuación Resolución No. RES 03-2-0242

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

ALTURA (EN PISOS)	AISLAMIENTOS	
	ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)	CONTRA PREDIOS VECINOS (EN METROS)
1 a 3	5.00	3.00
4 a 5	7.00	4.00
6 a 7	9.00	5.00
8 a 17	1/2 alt.	1/3 alt.
18 en adelante	1/3 alt.	1/4 alt.

5.3.2. Para edificaciones aisladas con usos complementarios pertenecientes a agrupaciones residenciales entre edificaciones y contra predios vecinos se exige, desde el nivel de terreno, o de la cubierta del semisótano con dimensión mínima de 5.00 Mts.

## 5.4. VOLADIZOS

Se permiten por la Carrera 32 con dimensión máxima de 0.80 M. y sobre la cesión tipo A (parque) con dimensión máxima de 0.30 M.

## 5.5. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

### 5.5.1. ANTEJARDINES

Se exigen sobre la carrera 32 con dimensión mínima así:

Para alturas de 1 a 3 pisos 0.00 M.  
Para alturas de 4 a 5 pisos 3.50 M.  
Para alturas de 6 a 7 pisos 5.00 M.  
Para alturas de 8 a 12 pisos 9.00 M.\*

\* Antejardín para altura de excepción.

Sobre la Avenida 9 (línea del ferrocarril) no se requiere por tener prevista una zona de Control Ambiental.

Tratamiento: En ningún caso se permite la localización de estacionamientos en el antejardín, el cual debe mantenerse como zona verde, según lo determine el diseño del espacio público correspondiente (Decretos 758 de 1998 y 619 de 2000).

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

## 5.5.2. RETROCESOS

Cuando se plantee acceso peatonal por el costado del Superfoto que tiene frente a la zona verde de cesión, se debe prever un retroceso a nivel del primer piso de 3.00 mts. de ancho mínimo a todo lo largo de la línea de demarcación contra dicha zona, el cual podrá ser aporticado (artículo 21, numeral 2 - Decreto 737 de 1993).

## 6. ESTACIONAMIENTOS

Se exigen de acuerdo al uso propuesto, según lo dispuesto en el decreto 737 de 1993, en Área de Actividad Especializada, zona Residencial General, sector de demanda de estacionamientos baja (D) así:

### • Para uso de vivienda:

Privado : Un (1) cupo por cada ocho (8) unidades de vivienda.  
Visitantes : Un (1) cupo por cada veinte (20) unidades de vivienda.

### Para uso de vivienda de interés social:

Privado : Un (1) cupo por cada diez (10) unidades de vivienda.  
Visitantes : Un (1) cupo por cada veinte (20) unidades de vivienda.

### • Para uso comercial local:

Un (1) cupo por cada 100 M<sup>2</sup> de área neta vendible, salvo que el comercio esté integrado a la vivienda.

### • Para uso institucional local:

Un cupo por cada 250 M<sup>2</sup> de área neta construida.

No se permite la localización de estacionamientos en zona de antejardín (Decretos 758 de 1998 y 619 de 2000)

Por cada 30 cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para minusválidos con dimensiones mínimas de 4,50 M por 3,80 M.

El acceso a estos estacionamientos debe realizarse por la vía local vehicular (carretera 32) de conformidad con lo dispuesto por el artículo 163 del Decreto 619 de 2000.

## 7. EQUIPAMIENTO COMUNAL

Se exige equipamiento comunal cuando se proyecten ocho o más unidades habitacionales que compartan áreas comunes o más de 1.200 M<sup>2</sup> de área construida en otros usos.

2A

16  
137



Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

- **Para el uso de vivienda** se exige en una proporción mínima de 15.00 M<sup>2</sup> por cada 80 M<sup>2</sup> de área neta vendible, la cual podrá reducirse a 10.00 M<sup>2</sup> por cada 80 M<sup>2</sup> de área neta vendible, en proyectos de vivienda popular o de interés social, que se adelanten con alturas de hasta cinco (5) pisos.
- **Para el uso comercial local** se exige en una proporción mínima de 10 M<sup>2</sup> por cada 120 M<sup>2</sup> de área neta vendible.
- **Para el uso institucional clase I** se exige en una proporción mínima de 10 M<sup>2</sup> por cada 120 M<sup>2</sup> de área neta construida.

La localización y distribución del equipamiento comunal será la establecida en el artículo 24 del decreto 737 de 1.953.

## 8. CERRAMIENTOS EN AGRUPACIONES CON USO DE VIVIENDA

### 8.1. Contra Espacio Público donde se exige antejardín:

Se puede levantar en la línea de demarcación o en los linderos del predio, con zocalo de 0.60 metros de altura y a partir de este, elementos en materiales que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima de 1,20 metros.

### 8.2. Contra predios vecinos o edificaciones en primer piso:

Se deben levantar en los linderos del predio con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2,50 metros.

### 8.3. Contra espacio público o hacia el interior, en terrazas de los últimos pisos:

- Se pueden levantar elementos de protección con antepechos de 0.60 metros de altura máxima y, a partir de estos, elementos de protección en materiales que permitan transparencia total, hasta alcanzar una altura de 1,20 metros como máximo.

### 8.4. Contra predios vecinos o edificaciones, en terrazas de los últimos pisos, cuando se localice en éstas equipamiento comunal recreativo:

Se debe levantar cerramiento en el lindero con muro tratado en materiales de fachada, altura máxima de 1,60 metros y con chafan contra la fachada que dé al espacio público.

### 8.5. Contra Espacio Público, predios vecinos o edificaciones en áreas de aislamiento reglamentarios

218

# CORPORACIÓN URBANA 2

Bogotá, D.C.

2003 03 24

114  
135

Continuación Resolución No. RES 03-2-0242

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

Se pueden levantar elementos de seguridad sobre los linderos, con zócalo de 0,60 metros de altura y a partir de este, elementos en materiales que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima de 1,20 metros.

Las demás normas sobre cerramientos serán las establecidas en el artículo 35 del decreto 737 de 1.993.

### 9. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES. De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1003 del 2000.

Los andenes y espacios públicos de circulación peatonal se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su construcción:

- Deberán ser contruidos según la "Cartillas de Andenes"
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitara 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 (són en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos contruidos 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 acceso vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se contruirá una rampa con una longitud máxima de 3,00 metros de forma paralela al andén para salvar el nivel entre la calzada y el andén.

### 10. OTRAS NORMAS

Debe además dar cumplimiento a las siguientes normas:

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| • <b>Facilidad minusválidos</b>    | Decreto 108 de 1.985 y las demás normas que lo complementan o modifiquen |
| • <b>Sismo resistencia</b>         | Ley 400 de 1997 y Decreto 033NSR-88 y Decreto 034 de 1999                |
| • <b>Microzonificación sísmica</b> | Decreto 074 de 2.001   |
| • <b>Buzones e hidrantes</b>       | Decreto 1385 de 1.976  |
| • <b>Almacenamiento de basuras</b> | Decreto 1713 de 2.003  |



# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

29 SEP 2000

Continuación Resolución No. RES 03-2-0242

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén,

- **Diseño de condiciones de seguridad, confort, prevención de incendios y normas complementarias:** Títulos J y K de la NSR-96, Decreto 33 de 1998, según ley 400 de 1997.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas de construcción vigentes.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá, D.C.:** Resolución N° 591 de Marzo 4 de 2.000 del I.D.U.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Decretos N° 161 de 1.999, N° 819 de 2.000 (P.O.T.) y N° 823 de 2.000.

### III. NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente resolución, se debe consultar las siguientes normas generales:

- **Dimensión de estacionamientos y zonas de maniobra y otras exigencias de diseño de los mismos:** decreto 321 de 1.992.
- **Clasificación de los diferentes usos y condiciones de funcionamiento de los mismos:** decreto 325 de 1.992.
- **Proceso de desarrollo por urbanización:** Decretos 734 de 1.993, 920 de 1.994, 092 y 506 de 1.999.
- **Proceso de desarrollo por construcción:** decreto 737 de 1.993 y decreto 1146 de 1.997, 092 y 506 de 1.999.
- **Normas sobre bahías de parqueo y localización de estacionamientos en antejardines:** decreto 756 de 1.995.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito:** Decreto 161 de Marzo de 1.999 y Decreto 819 de 2000 (P.O.T.) y Decreto 823 de 2000.

### ARTICULO 10° OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del urbanizador responsable de la urbanización LIJACA, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en la presente resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización, las cuales son entre otras:

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública 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

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LLJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

- artículo 1º del Decreto 161 de 1.999 y artículo 515 numeral 10 y el artículo 266 del Decreto 619 del 2000 P.O.T.
2. La obligación de ejecutar la vía local de uso público (carrera 32) con sujeción al plano oficial de la urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, con el número CU2-U.13/M-16 y a las especificaciones técnicas que señale el IDU de conformidad con el procedimiento establecido en el oficio No SGT-0002-0014 de enero 15 de 2002 de la Subdirección Técnica de ese instituto.
  3. La obligación de adecuar, dotar y equipar los demás espacios públicos, así como las zonas verdes de cesión, previstos en el estado plano del Proyecto Urbanístico aprobado, con sujeción a las normas específicas establecidas en la presente licencia y demás normas vigentes sobre la materia.  

El parque de cesión gratuita al Distrito debe ser entregado con la dotación y equipamientos que establezca el diseño respectivo, para lo cual deberá coordinar con el del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), los lineamientos de dicho diseño para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 247 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C. (POT).
  4. Una vez construida la vía local (carrera 32), la obligación de entregarla real y materialmente al Distrito Capital de Bogotá así como las demás zonas de cesión, que son las contempladas en el artículo 8º de la presente resolución.
  5. La obligación de dotar a los predios objeto de la presente resolución de la infraestructura de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.
  6. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado de la urbanización 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.
  7. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador responsable sobre las zonas de cesión obligatorias al Distrito Capital de acuerdo a lo previsto en el Decreto 161 de 1999. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de una póliza equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor total de la obra (Artículo 1º y artículo 9º, literal b, del Decreto 161 de 1.999); El término de dicha póliza será igual al de la vigencia de la presente licencia más tres meses.  

Esta garantía deberá amparar además la entrega de los parques con su dotación y equipamiento de conformidad con el diseño elaborado en coordinación con el IDRD y propuesto en el plano urbanístico que se adoptan

# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

29 SET 2003

Continuación Resolución No. RES 03-2-0242

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

como parte del presente acto administrativo antes de la entrega material de las unidades de vivienda a los residentes

La constitución de esta póliza se deberá protocolizar con la Escritura Pública de constitución de la urbanización (Artículo 1º del Decreto 161 de 1.999)

Adicionalmente, por tratarse de un proyecto urbanístico con un solo lote, deberá constituir una póliza que garantice la constitución de la urbanización por escritura pública y su inscripción en el registro. Esta garantía será equivalente al treinta por ciento (30%) del valor correspondiente al avalúo catastral del lote objeto de la urbanización y será requisito para el otorgamiento de la licencia de construcción (artículo 7 y artículo 9 literal c del Decreto 161 de 1999)

8. Constituir la Póliza de garantía de estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9, literal a) del Decreto 161 de 1.999
9. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice tanto la salubridad y seguridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
10. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
11. 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), conforme a lo previsto por el decreto nacional N° 1728 de Agosto 6 de 2.002.

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.

12. El diseño y la construcción de andenes en las vías construidas y por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 1003 de 2002.

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, o excavación por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

03 DE FEBRERO DE 2003

Continuación Resolución No. RES 03-2-0242

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

- 13. De conformidad con lo estipulado por el artículo 21, inciso 1º del Decreto 1052 de 1.998, que trata el tema de identificación de obras, instalar una valla con una dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en lugar visible de la vía pública más importante, sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los numerales 1 y 6 del artículo 21 del aludido Decreto.
- 14. La valla referida deberá instalarse a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obras, emplazamiento de campamentos, 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, la valla 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 (Decreto 1052 de 1.998, artículo 19).

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 86 de la Ley 9 de 1.989.

**ARTICULO 11º** Para todos los fines legales las obligaciones del urbanizador responsable de la Urbanización LIJACA, enumeradas en el artículo anterior, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente resolución:

- 1. La solicitud del interesado
- 2. El plano del Proyecto Urbanístico aprobado bajo el número de archivo CU2-U.13/4-18 y el diskette correspondiente, todos ellos radicados con referencia No. 03-2-0297
- 3. El plano que contengan el diseño del parque de cesión gratuita al Distrito, elaborados en coordinación con el del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), de conformidad con lo establecido en el artículo 247 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C. (POT)
- 4. El Oficio No. 015539 de febrero 13 de 2003 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, y el Oficio No. 0-0000762850 de enero 27 de 2003 expedido por COGENSA.
- 5. Los proyectos de redes que aprueban las diferentes empresas de servicios públicos, las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.



Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LIJACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

6. El oficio No. 2-2003-00729 de fecha enero 15 de 2003, expedido por la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, sobre la actualización vial del plano topográfico del predio No. U 13/1-34.
7. Los demás documentos allegados a la radicación con referencia No. 03-2-0297 de esta Curaduría Urbana.

## ARTICULO 12° CAUSALES DE REVOCATORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo a 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 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital procederá a revocar la licencia otorgada. 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 excooptarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente resolución 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 13° LOS DERECHOS DEL URBANIZADOR

- 1° El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.

# CURADURIA URBANA 2

Bogotá, D.C.

Continuación Resolución No. RES 03-2-0342

Continuación de la resolución por la cual se aprueba el proyecto urbanístico de la urbanización LLIACA, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usaquén.

- 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 1.997.
- 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° Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**ARTICULO 14°** La presente resolución debe notificarse en los términos del decreto-ley 01 de 1.984 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante el Subdirector Jurídico del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Decreto 2150 de 1995, Artículo 59 y Resolución N° 0147 de 1997, Artículo 1o.), dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación (Artículo 51 del Código Contencioso Administrativo).

## NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los

Arq. BRIANDA RENIZ CABALLERO  
Curador Urbano 2

Vº. Bº. Arq. Fernando Castillo Barrios  
Coordinador de Urbanismo

Arq. Nestor Cruz Bando

Ejecutoriada en Bogotá a los 6 OCT 2003







**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

279

REFERENCIA: 11001-2-22-0611

RESOLUCIÓN No 11001-2-24-2768 De 05 AGO 2024

"Por medio de la cual se aclara la Licencia de Construcción, mediante Acto Administrativo 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre de 2022, para el predio identificado con folio de matrícula No. 50N1192096, CHIP AAA01150YBS, ubicado en la KR 8 C 187 A 59 de la localidad de Usaquén en Bogotá D.C."

**EL CURADOR URBANO No. 2 DE BOGOTÁ D.C.**  
**ARQ. GERMAN MORENO GALINDO**

En aplicación de los principios consagrados en la Constitución Política, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en uso de las facultades legales que le son conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 389 de 2021 y

**CONSIDERANDO**

Que mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre del 2022, este Despacho, otorgó la Licencia de Construcción para el predio identificado con folio de matrícula No. 50N1192096, CHIP AAA01150YBS, ubicado en la KR 8 C 187 A 59 de la localidad de Usaquén en Bogotá D.C., acto administrativo que cobro fuerza de ejecutoria el 29 de diciembre de 2022.

Que mediante radicado de correspondencia No. VUR 24-2-015052 del 12 de julio de 2024, el señor JUAN SEBASTIAN MATAMALA URREA identificado con C.C. No. 80.090.124 representante legal de ARPRO ATQUITECTOS INGENIEROS S.A. identificada con Nit No. 860.067.697-1 en su calidad de fideicomitente del fideicomiso LK 187, indicó:

*"(...) solicitamos la corrección de la licencia de construcción #11001-2-22-2747, expedida el 02 de noviembre de 2022, la cual de manera involuntaria presenta un error de digitación. En dicho documento se mencionó que el proyecto en cuanto a los locales comerciales consta de 8 locales comerciales, cuando en realidad son 10 locales comerciales, según los documentos de radicación de la licencia #11001-2-22-0611. (...)"*

Que revisado el contenido del expediente radicado bajo No. 11001-2-22-0611 del 18 de mayo de 2022 junto a los planos aprobados, se evidenció un error de omisión en cuanto a la cantidad de locales comerciales aprobados. Siendo lo correcto diez (10) locales de comercio local IA y IB.

Que el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 establece:

*"Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda"*

Que conforme a los principios que rigen la administración pública entre ellos el control gubernativo, se permite que la administración revise sus propios actos, los modifique, aclare o revoque de acuerdo con la pertinencia y la conduencia que los reviste.





# CURADOR URBANO 2

## ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

REFERENCIA: 11001-2-22-0611

RESOLUCIÓN No 11001-2-24-2768 De 05 AGO 2024

"Por medio de la cual se aclara la Licencia de Construcción, mediante Acto Administrativo 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre de 2022, para el predio identificado con folio de matrícula No. 50N1192096, CHIP AAA01150YBS, ubicado en la KR 8 C 187 A 59 de la localidad de Usaquén en Bogotá D.C."

Que con base en lo expuesto se estima que la aclaración es procedente, motivo por el que se aclara el texto del Acto Administrativo No. 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre del 2022, en su parte resolutoria y en las características básicas del proyecto.

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., ARQ. GERMAN MORENO GALINDO,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1:** Aclarar la parte resolutoria del Acto Administrativo No. 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre del 2022, el cual quedará así:

*"Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 8 C 187 A 59 con Chip(s) AAA01150YBS Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50N1192096, estrato 3, Número de Manzana Catastral 032 y lote(s) de manzana catastral 020, Manzana Urbanística ÚNICA del Lote Urbanístico único, de la urbanización LLACA (Localidad Usaquén), para la agrupación de vivienda de interés social LLACA desarrollada en dos (2) sótanos (tanques de agua y estacionamientos), una edificación en dos (2) pisos para diez (10) locales de comercio local IA y IB y un Dotacional Equipamiento Colectivo - Bienestar Social de escala vecinal y una torre en diecisiete (17) pisos para 388 unidades de vivienda de interés social, con 64 cupos de estacionamiento, de los cuales 40 cupos son de residentes para el uso de vivienda y 3 cupos privado para el comercio y 2 cupos privados para el uso dotacional y 19 de visitantes para el uso de vivienda de los cuales 2 son para personas con movilidad reducida (...)"*

**ARTÍCULO 2:** Aclarar el numeral 2 del Acto Administrativo No. 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre del 2022, denominado "CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO", el cual quedará así:

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS		
	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS	PÚBLIC
Comercio Clase IA y IB	NA	Local	10	3	0	NO SE APLICA
Vivienda Multifamiliar	VIS	No Aplica	388	40	19	NO SE APLICA
Dot. Equipamiento Colectivo + Bienestar Social	NA	Vecinal	1	2	0	NO SE APLICA
Sistema Agrupación	Total después de la intervención:		399	43	19	0

**PARÁGRAFO 1:** Las demás disposiciones contenidas en el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre del 2022, se mantienen sin modificar.

**ARTÍCULO 3:** Copia de este Acto Administrativo reposará en el Archivo de esta Curaduría Urbana y otro juego se remitirá al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación.

**ARTÍCULO 4:** Comunicar el contenido del presente Acto Administrativo al titular de la solicitud.





**CURADOR URBANO 2**  
ARQ GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

REFERENCIA: 11001-2-22-0611

RESOLUCIÓN No 11001-2-24-2768 De 05 AGO 2024

*"Por medio de la cual se aclara la Licencia de Construcción, mediante Acto Administrativo 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre de 2022, para el predio identificado con folio de matrícula No. 50N1192096, CHIP AAA01150YBS, ubicado en la KR 8 C 187 A 59 de la localidad de Usaquén en Bogotá D.C."*

ARTÍCULO 5: Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

**COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D.C., a los

05 AGO 2024

*Germán Moreno Galindo*

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO  
Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C.

Proyecto: L DSI  
Revisó: GHC





**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

REFERENCIA: 11001-2-22-0611

RESOLUCIÓN No. 11001-2-24-2351

DE 08 JUL 2024

"Por el cual se decide una solicitud de cambio de titular del Acto Administrativo No. 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre del 2022, expedida por el Curador Urbano No 2 de Bogotá D.C. Arq. GERMAN MORENO GALINDO, para el predio identificado con folio de matrícula No. 50N1192096, CHIP AAA01150YBS, ubicado en la KR 8 C 187 A 59, de la Localidad de Usaquén, en Bogotá D.C."

**EL CURADOR URBANO No 2 DE BOGOTÁ, D.C.**  
**ARQ. GERMAN MORENO GALINDO**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 389 de 2021 y,

**CONSIDERANDO**

Que el 02 de noviembre del 2022, Despacho expidió el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2747, mediante la cual se otorgó Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, para el predio identificado con folio de matrícula No. 50N1192096, CHIP AAA01150YBS, ubicado en la KR 8 C 187 A 59, de la Localidad de Usaquén, en Bogotá D.C., en donde se le dio la titularidad al CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION JEYMAR identificado con NIT. No. 860.404.701-1, acto administrativo que cobro fuerza ejecutoria el 29 de diciembre de 2022.

Que el día 30 de mayo de 2024, mediante consecutivo de radicación No VUR24-2-011583, la señora NATALIA RIVERA HERNANDEZ identificada con C.C. No. 51.855.888 representante legal del CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FUNDACION JEYMAR identificado con NIT. No. 860.404.701-1 y el señor JUAN SEBASTIAN MATAMALA URREA identificado con C.C. No. 80.090.124 representante legal de ARPRO ATQUITECTOS INGENIEROS S.A, identificada con Nit No. 860.067.697-1, solicitó el cambio del titular de la licencia precitada aportando folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1192096, en el que en su anotación No. 012 se evidencia que se realizó la transferencia de dominio a la fiduciaria colmena S.A. identificada con Nit. No. 830.054.090-6.

Que se aportó certificación de la fiduciaria colmena S.A. identificada con Nit. No. 830.054.090-6 vocera del fideicomiso LK 187 en la que se hace constar que ARPRO ATQUITECTOS INGENIEROS S.A. es fideicomitente del fideicomiso constituido sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N1192096, CHIP AAA01150YBS, ubicado en la KR 8 C 187 A 59, de la Localidad de Usaquén, en Bogotá D.C.

Que el 18 de junio de 2024, mediante consecutivo de radicación No VUR24-2-013122 se aportó la cámara de comercio de la fiduciaria junto con la certificación de la superintendencia financiera de Colombia, cumpliendo los requerimientos realizados por este Despacho.





**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

REFERENCIA: 11001-2-22-0611

11001-2-24-2351

RESOLUCIÓN No.

DE 08 JUL 2024

***“Por el cual se decide una solicitud de cambio de titular del Acto Administrativo No. 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre del 2022, expedida por el Curador Urbano No 2 de Bogotá D.C. Arq. GERMAN MORENO GALINDO, para el predio identificado con folio de matrícula No. 50N1192096, CHIP AAA01150YBS, ubicado en la KR 8 C 187 A 59, de la Localidad de Usaquén, en Bogotá D.C.”***

Que el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 21 del Decreto 1783 de 2021 dispone lo siguiente:

*ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5 del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.*

*La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.*

*En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.*

(...)

(Negrita fuera del texto original)

Así las cosas, se estima que la solicitud de cambio de titular es procedente, de acuerdo con la documentación aportada a la solicitud, resaltando que dicho cambio no varía la decisión adoptada en el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 del 05 de enero del 2023.

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá, D.C., ARQ. GERMAN MORENO GALINDO,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º:** Autorizar el cambio de titular del Acto Administrativo No. 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre del 2022, que a partir de la fecha será ARPRO ATQUITECTOS INGENIEROS S.A. identificada con Nit No. 860.067.697-1 representada legalmente por el señor JUAN SEBASTIAN MATAMALA URREA identificado con C.C. No. 80.090.124, quien actúa como fideicomitente del fideicomiso LK 187 constituido sobre



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

228

REFERENCIA: 11001-2-22-0611

RESOLUCIÓN No. 11001-2-24-2351 DE 08 JUL 2024

*"Por el cual se decide una solicitud de cambio de titular del Acto Administrativo No. 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre del 2022, expedida por el Curador Urbano No 2 de Bogotá D.C. Arq. GERMAN MORENO GALINDO, para el predio identificado con folio de matrícula No. 50N1192096, CHIP AAA01150YBS, ubicado en la KR 8 C 187 A 59, de la Localidad de Usaquén, en Bogotá D.C."*

el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N1192096, CHIP AAA01150YBS, ubicado en la KR 8 C 187 A 59, de la Localidad de Usaquén, en Bogotá D.C.

**ARTÍCULO 2º:** Las normas y disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable, contenidas en la Licencia de Construcción No. 11001-2-22-2747 del 02 de noviembre del 2022, se mantienen vigentes sin modificar.

**ARTICULO 3º:** Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE 08 JUL 2024  
Dada en Bogotá D.C. a los

  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C.  
Proyecto LDSL



229



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

FECHA:  
11-10-2024

CÓDIGO  
PMBS-FO124

VERSIÓN 7

I. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: LIJACA

ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 388

DIRECCIÓN: Carrera 8C #187C 59

CONSTRUCTORA: Fideicomiso LK 187 (Fideicomitente Constructor ARPRO Arquitectos e Ingenieros S.A.

FECHA (dd-mm-aa): 25-02-2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostre el cumplimiento de los incentivos técnicos. ¿Se cuenta con certificación de Diseños EDGE?

SÍ  NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el período nocturno sea superior a 75,1 dBA) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

SÍ  NO

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

En caso de responder "sí", se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por emisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L<sub>eq</sub>) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC35.

SÍ  NO

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

- 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
- 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
- 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Manzana

Verifique estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C. G-1.2 Estructura ecológica principal"

SÍ  NO

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

SÍ  NO

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

Seleccione de que tipos:

- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Materiales producidos en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto.
- Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
- Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo.
- Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 30 g/L, Pintura Brillante: <100 g/L, Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concreto.
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales.
- Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Casa a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.
- Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados

La cimentación está conformada por pilotes precastados y fundidos in situ con diámetro de 0,60m, 0,70 m y 0,8 m y profundidad de 37 m para la torre de apartamentos y 30 m para el edificio Comercial.

2.8. PILOTES

SÍ  NO Tipo de pilotaje utilizado:

Por pilotes precastados y fundidos in situ con diámetro de 0,60m, 0,70 m y 0,8 m y profundidad de 37 m para la torre de apartamentos y 30 m para el edificio Comercial.

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica  
Sistema Industrializado y Aportado (Misto)

2.10. MAMPONERÍA

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

Ladrillo Santa fe prensado liviano terracota espesor 12 cm x 24 cm y 6 cm de alto

2.10.2. BLOQUE  SI  NO Tipo de bloque y localización:

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

2.11. PAÑETES

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

2.12. VENTANERÍA

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

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

Espesor del vidrio: VENTANA CORREDERA EN ALUMINIO NEGRO Y VIDRIO INCOLORO DE 1.173M X 1.40M CON ALFARJA DE 15 CMS Y CUERPO CORREDIZO

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar

LADRILLO SANTAFE PRENSADO LIVIANO TERRACOTA ESPESOR 12CM ANCHO 24CM ALTO 6CM

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar

TABLITA DE GRES ESPESOR 5CM 20CM X 20CM

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar

PLACA A LA VISTA EN CONCRETO CON EL ACABADO DE LA FORMALETA

Cubierta Verde  SI  NO

Porcentaje del área de cubierta del \_\_\_\_\_

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar

CONCRETO A LA VISTA

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar

LADRILLO SANTAFE PRENSADO LIVIANO TERRACOTA ESPESOR 12CM ANCHO 24CM ALTO 6CM

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar

Tanques de almacenamiento de agua en concreto fundido para agua potable y red contra incendio

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

SI  NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

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

SI  NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características: _____
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

- 4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya  SI  NO
- 4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m<sup>2</sup>\*K?  SI  NO
- 4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35?  SI  NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar: \_\_\_\_\_

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

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
 PUERTA METALICA COLOR BLANCO HOJA Y MARCOS EN LAMINA METALICA BLANCA, UNA HOJA 0.95M X 2.40M CON REJILLA DE VENTILACIÓN SUPERIOR. \_\_\_\_\_

4.5. ACABADOS PISOS

	Materiales a utilizar:
4.5.1. ZONAS SOCIALES	Concreto a la Vista
4.5.2. HALLS	Concreto a la Vista
4.5.3. HABITACIONES	Concreto a la Vista
4.5.4. COCINAS	Concreto a la Vista
4.5.5. PATIOS	Concreto a la Vista

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:  
 Concreto a la Vista y ladrillo \_\_\_\_\_

4.7. ACABADOS MUROS

	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	Concreto a la Vista
4.7.2. HABITACIONES	Concreto a la Vista
4.7.3. COCINAS	Concreto a la Vista
4.7.4. PATIOS	Concreto a la Vista

4.8. COCINAS

4.8.1. HORNO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Características: _____
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
4.8.3. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.8.4. MESON	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
4.8.5. CALENTADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.8.6. LAVADERO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

4.9. BAÑOS

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

Características

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Descarga \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI \_\_\_\_\_

4.10. ILUMINACION

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

Características

Panel LED rectangular y/o redondo. Herméticas lineales en zonas técnicas \_\_\_\_\_

Luz LED para alumbrado público y apliques de pared \_\_\_\_\_

Panel LED rectangular y/o redondo \_\_\_\_\_

Panel LED rectangular y/o redondo. Herméticas lineales \_\_\_\_\_

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cúmplese con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

- SI  NO

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

Características

Espacios con salida a la fachada o cubierta superior cumplen \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**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 venderán con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desajustes de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o arrendador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural

*[Signature]* NRS-120 SA

*[Signature]* PROMINSA SAJ

*[Signature]* DECO SAS