



AL CALDEA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

SECRETARÍA DEPARTAMENTAL DEL HABITAT
AL RECTOR/GERENTE CIVIL DEL ICB
1-2025-30129
Fecha: 2025-05-29 10:44:45
Amenor: 144 ADJUNTOS + 1 CD - Ficheros: 1
Asunto: SOLICITUD DE RADICACION DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACION
Destino: SUBD. PREV. SEGUIMIENTO
Tipo: COMUNICACION ENTRADA
Origen: URBANIZADORA SANTA FE DE



En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se otorgará 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 encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y poitivo 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 URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.		2. Identificación NIT		Número 800.136.661-7	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA		4. Identificación del representante legal CC 40.048.968		5. Registro para la enajenación de inmuebles 92107	
6. Dirección Carrera 12 No. 98 - 35 Piso 5		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: scardenas@urbansa.com.co urbansa@urbansa.com.co		8. Teléfono (601)6280166 316 7402411	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CORDOBA 127		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. o es ÚNICA etapa ETAPA 1 (TORRE 1)			
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación 80 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AC 127 54-57 IN 1		13. Localidad - UPZ Suba - UPZ 20 LA ALHAMBRA		13-1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A	
14. Estrato 5		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190SI APLICABLE) 219		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICABLE (Convencionales Discapacidad Cero emisiones) 	
15. Licencia de urbanismo 11001-4-20-1429		Fecha de ejecutoria 28-may-2020		Curaduría 4	
17. Licencia de construcción 11001-5-24-2871		Fecha de ejecutoria 03-mar-2025		Curaduría 5	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 2.417,78		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 15.225,63		20. Área a construir para esta radicación (m ²) 15.225,63	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y remoción masa baja		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos % 		23. Oficio del aval, con Radicación N° 	
24. Chip(s) 		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50N-20941681			
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 31-may-2027			
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número		Fecha	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número		Fecha	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.		Escritura o Contrato número 2-1-103148	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.		Fecha 10-dic-2021	
		Contrato 2-1-103148		Fecha 10-dic-2021	
		Vigencia 10-jun-2026		Prórroga No	

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 afecta 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 cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020250089

FECHA
29 MAY 2025

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

Martha Walters Bautista

MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Edna Carolina Rodríguez

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

20 JUN 2025

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIOLENCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

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

ENAJENADOR:

Nombre del Proyecto:

Urbanizadora Santa Fe de Bogotá en realiza la solicitud Urbinsa SA Sandra Cardenas
Cordoba 127

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 961/95)

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	/				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	/				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses. b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	/				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s). b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario-PM05-FO123 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. Coadyuvaria 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 reportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	/				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	/				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	/				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	/				
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	/				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	N/A				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar reportes, 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.	P.				
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 incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fraccionamientos 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 incluirse). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fraccionamientos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	/				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	/				
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 13 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.	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	/				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	/	CD			
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	/				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 3. Solicitud Previa.)	N/A				
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficial. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados. b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presentan el proyecto, firmador 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, incluidas planas. El formato de radicación lleva el folio No. 1. h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma HTC 1643, foliados y legados al final de la carpeta.	Pendientes				

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

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

OBSERVACIONES: Certificación del Banco de vivienda que es para el proyecto Córdoba 123 Lince Crédito Construcción, el poder del señor William Roberto Quiróga

* Adjuntar estudio de cuenta de preventas con la fiduciar

* Corrección formatos PM05-FO86 Casilla 21 y 29

* Organizado

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodríguez cc: 101903392
 Fecha de verificación: 19/05/2025 Firma del profesional: [Firma]

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 se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insistiré en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: _____ Firma: Sonolín Gaudin cc: 52973254

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25806816
Valor: \$ 11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681665433

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S A
Sigla: URBANSA S A
Nit: 800.136.561-7
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00464512
Fecha de matrícula: 1 de agosto de 1991
Último año renovado: 2025
Fecha de renovación: 25 de marzo de 2025
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 12 No. 98-35 P 5
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: urbansa@urbansa.com.co
Teléfono comercial 1: 6280166
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 12 No. 98-35 P 5
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: urbansa@urbansa.com.co
Teléfono para notificación 1: 6280166
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17

Recibo No. AA25806816

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681665433

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

E.P. No. 4.408 Notaría 18 de Bogotá del 15 de julio de 1991, inscrita el 1 de agosto de 1991 bajo el No. 334735 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 15 de julio de 2091.

OBJETO SOCIAL

La Compañía tiene por objeto social: 1 El estudio, diseño, planeación, estructuración y liquidación de proyectos inmobiliarios propios o de terceros. 2 El desarrollo de inmuebles y proyectos inmobiliarios de todo tipo, que incluyen, entre otros, la promoción, gerencia, venta, construcción, administración y operación de estos, ya sean propios o de terceros, privados o públicos. 3 La prestación de servicios técnicos y de asesoría en los diferentes campos de la arquitectura y la ingeniería. 4 La construcción y la interventoría de edificaciones y obras civiles, privadas y públicas. 5 La realización de estudios, trabajos y proyectos en materia de urbanización, edificación y arquitectura. 6 La adquisición a cualquier título, de bienes muebles e inmuebles con destino a parcelarlos, urbanizarlos, construirlos, mejorarlos, comercializarlos, administrarlos, enajenarlos, rentarlos o disponer de ellos para su propia operación. 7 La inversión en proyectos inmobiliarios de todo tipo. 8 La adecuación, parcelación y urbanización de inmuebles y la administración, renta y enajenación de predios o unidades resultantes de su fraccionamiento. 9 La prestación de todos los servicios inherentes a la actividad inmobiliaria y al campo de las bienes raíces, tales como: 9.1 La realización de estudios de factibilidad, la evaluación de proyectos, y, en general, la realización de estudios económicos, técnicos, financieros, comerciales y de mercadeo, así como la realización de investigaciones y estudios sobre el mercado

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25806816
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681665433

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

inmobiliario en general. 9.2 La consultoría y asesoría en el campo de los negocios sobre bienes raíces. 9.3 La promoción, gerencia y venta de proyectos, así como la prestación de servicios de posventa tales como tramitación y cartera. 9.4 Los servicios de corretaje de propiedad raíz, lo cual implica intervenir como agente intermediario la venta, compra y permuta de bienes inmuebles. 9.5 Los servicios de comisionista para la celebración y ejecución de negocios de toda índole sobre propiedad raíz. 9.6 La administración de bienes inmuebles propios y de propiedad de terceros, con facultades para celebrar todo género de negocios jurídicos sobre los mismos, como el contrato de arrendamiento. 9.7 El avalúo y peritación sobre bienes raíces. 10 La promoción y/o constitución o asociación con personas jurídicas o naturales que tengan como objeto las actividades o negocios a que se refiere este artículo. Para cumplimiento de estos fines la Compañía podrá adquirir los bienes que requiera; tomar dinero en préstamo; dar en garantía sus bienes; celebrar toda clase de operaciones con títulos valores; celebrar contratos civiles, comerciales o financieros que sean necesarios o convenientes para el logro de sus fines propios, tal como se describieron antes; inclusive, celebrar contratos de sociedad y adquirir acciones o participaciones en compañías nacionales o extranjeras, fusionarse con otras, absorberlas o ser absorbidas por ellas, todo en cuanto este directamente relacionado con el objeto social y para propiciar su cabal cumplimiento. Parágrafo: Prohibición. La Compañía no podrá constituirse como garante de obligaciones de terceros, ni dar sus bienes en hipoteca o prenda para respaldarlas, a menos que se trate de respaldar obligaciones de Fideicomisos o Patrimonios Autónomos en donde URBANIZADORA SANTAFÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A. sea constituyente y/o beneficiaria, o que se trate de respaldar obligaciones de sociedades en las cuales ella sea socia o accionista, o que se trate de respaldar obligaciones de entidades o personas con quienes la Sociedad tenga suscritos contratos de Cuentas en Participación, de Consorcio, de Asociación o los de cualquier clase de Colaboración Empresarial, o cuando se avalen obligaciones contraídas por los compradores de los proyectos de la Sociedad para con las entidades financieras que hayan financiado la construcción y/o venta del proyecto respectivo. En cualquiera de estos casos deberá obtener autorización expresa de la Junta Directiva de la Compañía.

CAPITAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25806816
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681665433

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$0,00
No. de acciones : 0,00
Valor nominal : \$0,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$0,00
No. de acciones : 0,00
Valor nominal : \$0,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$0,00
No. de acciones : 0,00
Valor nominal : \$0,00

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$48.000.000.000,00
No. de acciones : 48.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$26.648.178.417
No. de acciones : 26.648.178,417
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$26.648.178.417
No. de acciones : 26.648.178,417
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la Sociedad judicial y extrajudicialmente, y la administración y gestión de los negocios sociales, estará a

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25806816
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681665433

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

cargo del Presidente Ejecutivo. El Presidente Ejecutivo será reemplazado en sus faltas absolutas, temporales o accidentales por uno de los tres suplentes del Representante Legal, en su orden. El Representante Legal tendrá tres suplentes numéricos, primero, segundo y tercero. La Sociedad tendrá uno o varios Representantes Legales para fines jurisdiccionales.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El Presidente Ejecutivo de la Sociedad, podrá celebrar o ejecutar, con las limitaciones establecidas en estos estatutos, todos los actos y contratos que vinculen a la Sociedad y ejercer las siguientes funciones: 1 Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva, a las reuniones ordinarias y extraordinarias, de acuerdo con lo establecido por los estatutos y por la Ley. 2 Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 3 Propender por que la Junta Directiva y los Comités que esta creare reciban oportunamente la información actualizada, veraz y más completa sobre el desarrollo de la Compañía y los asuntos a tratar en las reuniones de estos órganos. 4 Propender por el funcionamiento eficaz de la Junta Directiva con los más altos estándares de gobierno corporativo y promover un debate constructivo que permita la efectiva y acertada toma de decisiones. 5 Proponer el orden del día de las reuniones de la Junta Directiva. 6 Presentar, por lo menos una vez al año a la Junta Directiva, un informe sobre los resultados de las Gerencias de Área de la Compañía, incluida una descripción sobre sus objetivos y su cumplimiento. 7 Presentar para consideración y aprobación de la Junta Directiva la conveniencia o inconveniencia de la adquisición de nuevos terrenos, y de llevar a cabo las respectivas negociaciones de adquisición de estos, previo estudio económico, financiero, normativo, técnico y jurídico y concepto del Comité de Negocios si este existiere. 8 Elaborar para aprobación de la Junta Directiva el plan de negocios anual, incluyendo los presupuestos de separación y escrituración de inmuebles, presupuestos de ingresos y gastos, de inversiones, de endeudamiento, de flujo de caja y de recursos patrimoniales disponibles para inversión en nuevos negocios, lo mismo que los programas y proyectos para el desarrollo de las actividades de la Sociedad. 9 Proponer a la Junta Directiva la estrategia de mediano y largo plazo de la Sociedad, mediante Planes Quinquenales y otros instrumentos. 10 Evaluar la viabilidad y estructuración de nuevas

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25806816
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681665433

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

líneas de negocio, contando con los estudios técnicos, comerciales, económicos, financieros y jurídicos. 11 Orientar a las Gerencias de Área acerca de la planeación a mediano y largo plazo de la Compañía. 12 Servir de apoyo a la Junta Directiva para establecer la remuneración de los altos ejecutivos de la Compañía y la política salarial de la empresa. 13 Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, una vez terminada cada ejercicio, el informe de gestión sobre el estado de los negocios sociales. 14 Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, para su aprobación o improbación, los Estados Financieros, acompañados de los demás documentos exigidos por la Ley, lo mismo que una completa rendición de cuentas. 15 Celebrar actos, contratos u operaciones, que vinculen a la Sociedad, especialmente los relacionados con adquirir, a cualquier título, bienes muebles sobre los que verse el objeto social, adquisición de bienes inmuebles, bien sea a través de contrato de compraventa, cesión de derechos fiduciarios o cualquier otra forma de adquisición, enajenarlos a título oneroso o darlos en prenda o hipoteca o gravarlos en cualquier forma o darlos en arrendamiento y alterar la forma de los bienes raíces por naturaleza o destinación; constituir depósitos bancarios y girar sobre ellos; firmar toda clase de títulos valores, negociarlos, cobrarlos, pagarlos, endosarlos, descargarlos, aceptarlos, girarlos, protestarlos, etc., dentro de las limitaciones fijadas en estos Estatutos. 16 Dar y recibir dinero en mutuo, dentro de la cuantía y con las limitaciones establecidas en estos Estatutos. 17 Transigir y comprometer los negocios sociales, de cualquier naturaleza que fueren, desistir e interponer todos los recursos legales. 18 Adoptar las medidas necesarias para la debida conservación de los bienes sociales y para el adecuado recaudó y aplicación de sus fondos. 19 Designar y conferir el correspondiente poder a los Gerentes de Área y demás administradores de las sucursales de la Sociedad dentro de sus atribuciones. 20 Nombrar a los empleados y trabajadores de la Compañía y removerlos cuando lo juzgue necesario y conveniente. 21 Dirigir y vigilar la actividad de los empleados de la Sociedad, e impartir las órdenes e instrucciones que exija su buena marcha. 22 Constituir o designar los apoderados o mandatarios, árbitros y peritos que deba nombrar la Sociedad, observando en lo pertinente a la disposición; contenida en el numeral cincuenta y uno punto diecinueve (51.19) del artículo 51 de los Estatutos. 23 Autorizar Con su firma los documentos públicos y privados, que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la compañía.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25806816
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681665433

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

24 Cumplir y hacer cumplir oportunamente todos los requisitos y exigencias legales que se relacionen con los negocios y funcionamiento de la Sociedad. 25 Elaborar, una vez terminado cada ejercicio, el informe de gestión sobre el estado de los negocios sociales para ser considerado y acogido por la Junta Directiva. 26 Elaborar los Estados Financieros acompañados de los demás documentos exigidos por la Ley, lo mismo que una completa rendición de cuentas. 27 Propender porque la sociedad cumpla con las políticas de lavado de activos, anticorrupción y terrorismo en el desarrollo de su objeto social. 28 Liderar el análisis de la naturaleza, y el alcance de los riesgos significativos que la Compañía deba o no asumir en la ejecución de su estrategia y gestionarlos. 29 Presentar de manera regular a la Junta Directiva un informe de los litigios de la Compañía en los que esta actúe como demandante o demandado. Así mismo, como de las investigaciones, o actuaciones administrativas de cualquier entidad de orden nacional, distrital o municipal. 30 Presentar semestralmente a la Junta Directiva un informe del desarrollo de las obras de construcción, haciendo especial énfasis en la supervisión técnica y el cumplimiento de las normas que reglamenten la estabilidad de las obras. La Sociedad tendrá uno o varios Representantes Legales para fines jurisdiccionales, los cuales serán nombrados por la Junta Directiva. Serán funciones del Representante Legal para fines jurisdiccionales única y exclusivamente las siguientes: Actuar y atender de manera presencial en nombre y representación de la Sociedad todos los asuntos, trámites, actuaciones y diligencias que se inicien, adelanten, tramiten y ventilen ante cualquier autoridad jurisdiccional del orden nacional, departamental, municipal, local, distrital, sea que actúe como parte demandante, demandada, parte incidental, tercero interesado, apuntada dicha actividad de representación hacia fines de carácter judicial, extrajudicial y administrativos, llevando consiga la representación legal de la Sociedad ante cualquiera de dichas autoridades de poder judicial y del ejecutivo cuando ejerzan estas últimas, por mandato de la Ley, funciones jurisdiccionales. En ejercicio de dicha representación, podrá asistir y comparecer en nombre y representación de la Sociedad a todas las diligencias y audiencias extrajudiciales y judiciales que reclamen y exijan por ministerio de la ley o por orden judicial o de autoridad jurisdiccional competente la presencia de un representante legal. Por tanto, el representante apoderado tendrá la facultad de comparecer y asistir a las audiencias de conciliación, judicial y extrajudicial donde sea la Sociedad citada o convocada por cualquier persona

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17

Recibo No. AA25806816

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681665433

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

natural o jurídica del orden nacional o extranjero. También podrá concurrir ante dichas autoridades jurisdiccionales a absolver interrogatorios de parte que se le formule, transigir, conciliar, desistir, comprometer el pleito ante árbitros, recibir y entregar bienes corporales e incorporales a que aluda cualquier juicio o disputa, ejercer, actuar y comportarse como procurador judicial, ratificar la figura de la agencia oficiosa o procesal según el caso, conferir poderes especiales a abogados para que ejerzan e interpongan las acciones legales y administrativas correspondientes como interesado, demandante, convocante y/o conferir poderes para que formulen las excepciones, defensas, oposiciones u objeciones cuando funja como parte convocada o demandada, y en general, ejercer todas aquellas facultades previstas en el artículo 77 del Código General del Proceso o la legislación vigente. Limitaciones: El Presidente Ejecutivo requerirá autorización de la Junta Directiva para la celebración de cualquier negocio, contrato o acta, cuya cuantía sea superior a dos mil (2.000) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes-SMLMV y que no se encuentre regulado en el numeral 51.16. Cuando se trate de negocios, contratos o actos con una cuantía inferior a la anteriormente descrita, el Presidente Ejecutivo de la Compañía podrá celebrarlos y perfeccionarlos directamente, mientras no exista una restricción legal o estatutaria al respecto. También requerirá autorización de la Junta Directiva, para adquirir o enajenar bienes inmuebles, para constituir gravámenes o limitaciones sobre bienes de propiedad de la Compañía y para constituir sociedades o para invertir en acciones o en cuotas sociales de compañías existentes, siempre que su objeto social tenga relación con el de URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., cualquiera que sea la cuantía de dichos actos. El Presidente Ejecutivo también requerirá autorización de la Junta Directiva para nombrar apoderados generales de la Compañía. También requerirá autorización el Presidente Ejecutivo de la Junta Directiva en los casos y con los requisitos exigidos por el artículo sesenta y cuatro (74) de estos estatutos y por la Ley, para enajenar o adquirir acciones de la Compañía.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 312 del 13 de octubre de 2022, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de noviembre de 2022 con el

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
 Recibo No. AA25806816
 Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681665433

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

No. 02896066 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Para Fines Jurisdiccionales	PINILLA GONZALEZ & PRIETO ABOGADOS S.A.S	N.I.T. No. 830065312 3

Por Acta No. 291 del 19 de febrero de 2021, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de marzo de 2021 con el No. 02675745 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Presidente Ejecutivo	Camilo Alberto Tobon Ordoñez	C.C. No. 79469089

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Del Presidente Ejecutivo	Martha Carolina Walteros Bautista	C.C. No. 40048968
Segundo Suplente Del Presidente Ejecutivo	Enrique Castro Henao	C.C. No. 79158521

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN
JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Luis Felipe Hoyos Vieira	C.C. No. 71660508

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
 Recibo No. AA25806816
 Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681665433

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Segundo Renglon	Alberto Jaramillo	C.C. No. 8277578
	Arteaga	
Tercer Renglon	Juan Guillermo Londoño	C.C. No. 70047356
	Posada	
Cuarto Renglon	Maria Clara Adriana	C.C. No. 41661356
	Hoyos Jaramillo	
Quinto Renglon	Silvia Eugenia Del	C.C. No. 32504174
	Socorro Gomez Arbelaez	
SUPLENTES		
CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Enrique Hoyos	C.C. No. 2776033
	Mejía	
Segundo Renglon	Carlos Andres	C.C. No. 1020798512
	Jaramillo Gomez	
Tercer Renglon	Luz Elvira Garcia	C.C. No. 43733219
	Cadauid	
Cuarto Renglon	Angela Maria Echeverry	C.C. No. 31400796
	Ramirez	
Quinto Renglon	Sara Naranjo Jaramillo	C.C. No. 1128265438

Por Acta No. 038 del 20 de marzo de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de abril de 2019 con el No. 02444101 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES		
CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Luis Felipe Hoyos	C.C. No. 71660508
	Vieira	
Segundo Renglon	Alberto Jaramillo	C.C. No. 8277578
	Arteaga	
Tercer Renglon	Juan Guillermo Londoño	C.C. No. 70047356
	Posada	
Cuarto Renglon	Maria Clara Adriana	C.C. No. 41661356
	Hoyos Jaramillo	
Quinto Renglon	Silvia Eugenia Del	C.C. No. 32504174

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25806816
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681665433

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Socorro Gomez Arbelaez**SUPLENTES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Enrique Hoyos Mejía	C.C. No. 2776033

Por Acta No. 039 del 20 de marzo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de octubre de 2020 con el No. 02624655 del Libro IX, se designó a:

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Carlos Andres Jaramillo Gomez	C.C. No. 1020798512
Cuarto Renglon	Angela Maria Echeverry Ramirez	C.C. No. 31400796

Por Acta No. 040 del 18 de marzo de 2021, de Asamblea General, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de abril de 2021 con el No. 02683004 del Libro IX, se designó a:

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Tercer Renglon	Luz Elvira Garcia Cadavid	C.C. No. 43733219
Quinto Renglon	Sara Naranjo Jaramillo	C.C. No. 1128265438

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 46 del 22 de marzo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de julio de 2024 con el No. 03134558 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
-------	--------	----------------

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25806816
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681665433

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Revisor Fiscal ANEDMA CONSULTING S.A.S N.I.T. No. 901153752 5
Persona
Juridica

Por Documento Privado del 22 de marzo de 2024, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de julio de 2024 con el No. 03134559 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Edwin Roberto Diaz Jimenez	C.C. No. 80011017 T.P. No. 145151-T
Revisor Fiscal Suplente	Ricardo Perea Guzman	C.C. No. 73154262 T.P. No. 181798-T

PODERES

Que por Escritura Pública No. 4575 de la Notaría 48 de Bogotá D.C., de 20 de octubre de 2006, inscrita el 23 de octubre de 2006, bajo el No. 11214 del libro V, compareció Alberto Jaramillo Arteaga identificado con cédula de ciudadanía No. 8.277.578, de Medellín en su calidad de representante legal de la sociedad de la referencia, por medio de la presente escritura pública, confiere poder especial a Enrique Castro Henao identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.158.521 de Usaquén, para que en nombre de la sociedad que representa legalmente, otorgue escrituras públicas de compra venta en las que intervenga la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A. En condición de vendedora directamente o por delegación en los consorcios en los que participe o pretenda participar en el futuro. El apoderado de la sociedad queda expresamente facultado para realizar todas las gestiones tendientes al buen cumplimiento de su mandato.

CERTIFICA:

Que por Escritura Pública No. 1685 de la Notaría 48 de Bogotá D.C., del 26 de abril de 2007, inscrita el 08 de mayo de 2007 bajo el No. 11858 del libro V, compareció Alberto Jaramillo Arteaga, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.277. 578 de Medellín en su calidad de representante legal de la sociedad de la referencia, por medio de esta escritura pública otorgo poder especial a Enrique Castro Henao,



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

Certificado generado con el Pin No: 2505134872114087315

Nro Matrícula: 50N-20941681

Pagina 1 TURNO: 2025-270976

Impreso el 13 de Mayo de 2025 a las 04:54:22 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: 18-03-2024 RADICACIÓN: 2024-16512 CON: ESCRITURA DE: 14-03-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA UTIL CON AREA DE 4008.28 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5373 DE FECHA 28-12-2023 EN NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) ***POR EL NORTE: DEL MOJON F, AL MOJON N10, EN DISTANCIA DE (7.08 MTS), LINDANDO CON TERRENOS VECINOS, DEL MOJON N10, AL MOJON N11, EN DISTANCIA DE (11.10 MTS), LINDANDO CON TERRENOS VECINOS, DEL MOJON N11, AL MOJON H, EN DISTANCIA DE (16.10 MTS), COLINDANDO CON TERRENOS VECINOS; POR EL NOR ORIENTE: DEL MOJON H, AL MOJON K, EN DISTANCIA DE CUARENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS (51.53 MTS), LINDANDO CON AREA DE CONTROL AMBIENTAL, POR EL SUR: DEL MOJON K, AL MOJON P, EN DISTANCIA DE (2.72 MTS), LINDANDO CON AREA VIP, DEL MOJON P, AL MOJON L, EN DISTANCIA DE (57.32 MTS), LINDANDO CON AREA UTIL POR EL OCCIDENTE: DEL MOJON L, AL MOJON F, PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA, EN DISTANCIA DE (31.68 MTS), LINDANDO CON AREA CONTROL AMBIENTAL 1.**WBM**

La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PREDIO SEGREGADO DEL MAYOR EXTENSION 050N-722189 EL CUAL FUE ADQUIRIDO POR FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CORDOBA POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE UNIVERSIDAD DE LOS ANDES, E.P. 445 DEL 17-02-2022 NOT 48 D EBTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A BANCO DE LA REPUBLICA, E.P. 3588 DEL 13-11-1957 NOT 1 DE BTA; REGISTRADA EN F.M.I. 050N-99663.**WBM**

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 722189

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-03-2024 Radicación: 2024-16512

Doc: ESCRITURA 5373 del 28-12-2023 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DELPATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CORDOBA

X NIT 8300537006

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: **



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

Certificado generado con el Pin No: 2505134872114087315

Nro Matrícula: 50N-20941681

Página 2 TURNO: 2025-270976

Impreso el 13 de Mayo de 2025 a las 04:54:22 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 última página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2024-6281

Fecha: 17-05-2024

SE CORRIGE EL AREA SEGUN EL TITULO, ART. 59 LEY 1579 DE 2012, VALE LO CORREGIDO, TC2024-6281-JMF

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-270976

FECHA: 13-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Bogotá D.C., 14 de mayo de 2025

Señores

ENTIDADES PÚBLICAS y/o ENTIDADES PRIVADAS

Ciudad.

REFERENCIA: COADYUVANCIA
ASUNTO: PERMISO DE ENAJENACIÓN
PATRIMONIO AUTÓNOMO: FIDEICOMISO CÓRDOBA

MARIA CAMILA PALACIOS QUIROGA identificada con la cédula de ciudadanía número **1.014.286.008** expedida en Bogotá, apoderada especial mediante escritura pública No.4800 del 09 de Julio de 2024, otorgada en la Notaría 27 del círculo notarial de Bogotá D.C., de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública 7940 del 14 de Diciembre de 1.992, otorgada en la Notaría 18 del círculo notarial de Bogotá D.C., en su calidad vocera y administradora del **FIDEICOMISO CORDOBA**, identificado con **NIT. 830.053.700-6**, por medio del presente escrito manifiesto que **COADYUVO** a la sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.** identificada con **NIT.800.136.561-7**, en su calidad de Fideicomitente para que a través de **SANDRA MILENA CÁRDENAS DÍAZ** identificado con la cédula de ciudadanía No.52.978.254, tramite permiso de enajenación y/o ventas del proyecto Córdoba Etapa 1, el cual se desarrollará en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **50N-20941681**.

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

La presente coadyuvancia la otorga Fiduciaria Davivienda S.A., Vocera del **FIDEICOMISO CÓRDOBA** por instrucciones expresas del fideicomitente. Por tal Razón, la Fiduciaria declara que no se hace responsable ni directa ni indirectamente por los hechos u omisiones realizadas por la sociedad durante el cumplimiento del mencionado trámite.

Cordialmente,



MARIA CAMILA PALACIOS QUIROGA
C.C. 1.014.286.008 de Bogota D.C.
Apoderada especial de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.,
sociedad que actúa como vocera del **FIDEICOMISO CÓRDOBA**
NIT.830.053.700-6



Se copia

[Handwritten signature]



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR Palacios Quiroga María Camila, QUIEN EXHIBIÓ LA C.C. 1.014.286.008, Y TARJETA No. **** C.S.J. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES VERDADERO.



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

PARTES INTERVIENIENTES EN EL CONTRATO

Entre los suscritos: **DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con Cédula de Ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá D.C. quien actúa como Apoderado Especial conforme poder debidamente otorgado por **ENRIQUE CASTRO HENAO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en Usaquén, en su calidad de Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo de **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4.408) del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Circulo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1°) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1.991) bajo el número 334.735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, que se identifica con el N.I.T. 800.136.561-7, quien para los efectos del presente documento se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**, y por la otra parte:

NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
COMP-PAL- NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL

Mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de CIUDAD, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, han acordado celebrar el presente contrato de Promesa de Compraventa del **INMUEBLE** que forma parte del proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127** que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y el cual se registrará por las cláusulas que se relacionan a continuación de las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios, el cual, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127**.
2. Que, por medio de documento privado de fecha 30 de agosto de 2022, se celebró el contrato de encargo fiduciario irrevocable de administración de recursos de preventas del proyecto **CÓRDOBA 127** mediante el cual **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** (en adelante la "**FIDUCIARIA**") se obligó a realizar el recaudo y administración, a título de encargo fiduciario, de los recursos entregados por los encargantes durante la promoción y comercialización del proyecto **CÓRDOBA 127**.
3. Que, por medio de documento privado de fecha 28 de junio de 2024, se celebró Otrosí No. 01 al contrato de encargo fiduciario irrevocable de administración de recursos de preventas del proyecto **CÓRDOBA 127** en el sentido de dividir el proyecto en dos etapas.
4. Que por medio de documento privado de fecha 10 de diciembre de 2021 se celebró contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CÓRDOBA** (en adelante el "**FIDEICOMISO**").
5. La **FIDUCIARIA**, en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, mediante escritura pública tres mil quinientos ochenta y ocho (3588) del diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022) recibió, a título de transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil, el inmueble de mayor extensión

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 722819 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

6. El inmueble de mayor extensión, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N – 722189 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, posteriormente fue segregado obteniendo el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20941681 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, el cual actualmente es de propiedad de la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO y en donde se llevará a cabo el proyecto CÓRDOBA 127.
7. Que mediante Resolución No. 11001 – 4 – 20 – 1429 del diecinueve (19) de marzo de dos mil veinte (2020), la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C., se aprobó el proyecto urbanístico y se concedió la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2 del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N – 722189 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte.
8. Que mediante acto administrativo No. 11001 – 5 – 22 – 1416 del 10 de mayo de 2022, la Curadora Urbana No. 5 concedió la prórroga al término de vigencia de la licencia de urbanización expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. a través de la Resolución No. 11001 – 4 – 20 – 1429 del diecinueve (19) de marzo de dos mil veinte (2020).
9. Que mediante acto administrativo No. 11001 – 5 – 23 – 1444 del diez (10) de abril de dos mil veintitrés (2023), la Curadora Urbana No. 5 aprobó la modificación de la licencia de urbanización y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado ICATA, a desarrollarse en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 722189 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.
10. Que mediante acto administrativo No. 1101 – 5 – 23 – 2256 del cuatro (04) de julio de dos mil veintitrés (2023), la Curadora Urbana No. 5 concedió la revalidación de la licencia de urbanismo aprobada mediante acto administrativo No. 11001 – 4 – 20 – 1429 del diecinueve (19) de marzo de dos mil veinte (2020) para culminar las obras autorizadas en el proyecto CORDOBA 127.
11. Que mediante acto administrativo No. 1101 – 5 – 24 – 2871 del dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), la Curadora Urbana No. 5 concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el proyecto CORDOBA 127.
12. Que el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto CÓRDOBA 127 será elaborado y registrado por parte del PROMITENTE VENDEDOR antes de la firma de la escritura pública de compraventa de las unidades privadas resultantes del proyecto CÓRDOBA 127 con los EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).
13. Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del Proyecto CÓRDOBA 127, está a cargo del PROMITENTE VENDEDOR sin participación, ni responsabilidad alguna de la FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA no asumirá ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente 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 el PROMITENTE VENDEDOR. La gestión de la FIDUCIARIA, es la de un profesional en el giro ordinario de sus negocios, por lo que su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario CÓRDOBA 127 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.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

- 14. Que en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, el **PROMITENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127** y cuenta con el permiso de enajenación desde el [] tal como consta en el documento con radicado [] expedido por [].

CLÁUSULAS.

PRIMERA. – OBJETO: EL **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a que la **FIDUCIARIA** sociedad fiduciaria domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante la Escritura Pública número Tres Mil Ciento Setenta y Ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., quien obrará en la Escritura Pública de compraventa de (el)(los) inmueble(s) como vocera del **FIDEICOMISO**, transfiera a título de venta en favor de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión que tiene sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, y éste(os), a su vez, promete(n) comprar a aquél, el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe que el primero tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), el(los) cual(es) se encuentra(n) ubicado(s) en la dirección provisional AC 127 #54 – 57 IN 1 de la ciudad de Bogotá D.C.: (Interior – Apartamento UNIDAD NUMERO), inmueble(s) que forma(n) parte del proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127**.

SEGUNDA. - IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble objeto de la compraventa se identifica de la siguiente manera:

- 2.1. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE** El inmueble objeto del presente contrato, se encuentra ubicado en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20941681 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte, cuya dirección provisional es AC 127 #54 – 57 IN 1 de la ciudad de Bogotá D.C. de acuerdo con la licencia de urbanización otorgada por la Curaduría Urbana No. 4.
- 2.2. **ÁREA Y DEPENDENCIAS.** El área total construida y área privada del **INMUEBLE** objeto de la presente promesa de compraventa es la plasmada en el numeral 2.3 de la presente Cláusula.
- 2.3. **LINDEROS DEL INMUEBLE:** LINDEROS
- 2.4. **MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE** El **INMUEBLE** objeto del presente contrato de promesa de compraventa tendrá asignada la matrícula inmobiliaria que será otorgada posteriormente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.
- 2.5. **CUERPO CIERTO.** No obstante, la determinación del **INMUEBLE** objeto del presente contrato por su área y linderos, éste se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos.
- 2.6. **INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN.** El **INMUEBLE** objeto del presente negocio se alzará sobre una parte del lote de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20941681 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.
 - 2.6.1. **DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN.** El predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20941681 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte se encuentra ubicado en la siguiente dirección provisional AC 127 #54 – 57 IN 1 de la ciudad de Bogotá D.C.
 - 2.6.2. **CABIDA SUPERFICIARIA.** El Proyecto se desarrollará en el área útil que cuenta con cuatro mil ocho metros cuadrados con veintiocho centímetros cuadrados (4.008,28m2) y se identifica con las siguientes medidas y linderos:

Por el norte: del mojón F, al mojón N10, en distancia de (7.08 mts), lindando con terrenos vecinos; del mojón N10, al mojón N11, en distancia de (11.10 mts), lindando con terrenos vecinos; del mojón N11, al mojón H, en distancia de (16.10 mts), colindando con terrenos vecinos.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

Por el nororiente: del mojón H, al mojón K, en distancia de cuarenta y uno punto cincuenta y tres metros (51.53 mts), lindando con área de control ambiental.

Por el sur: del mojón K, al mojón P, en distancia de (2.77 mts), lindando con área vip; del mojón P, al mojón I, en distancia de (67.32 mts), lindando con área útil.

Por el occidente: del mojón I, al mojón F, punto de partida y encierra, en distancia de (31.68 mts), lindando con área control ambiental 1.

TERCERA. - REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El INMUEBLE objeto de este Contrato estará sujeto al régimen de propiedad horizontal y 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 estos inmuebles por transferencia que a cualquier título le haya efectuado EL PROMITENTE VENDEDOR.

La enajenación del INMUEBLE objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad que se determinará en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal a que estarán sometidos, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del proyecto CÓRDOBA 127 de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y las demás normas que la modifiquen, deroguen o adicionen.

PARÁGRAFO. DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

- 3.1. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los planos que conforman las unidades privadas del proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127** con sus bienes comunes y las especificaciones de construcción, e igualmente se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto al que se encontrará 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.
- 3.2. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** especialmente manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el FIDEICOMISO como propietario 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 establecen, 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.
- 3.3. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por el **PROMITENTE VENDEDOR** al Proyecto, con posterioridad a la fecha de la Carta de Instrucciones de Giro en la fase de preventas del Proyecto, en relación con el número de etapas y/o unidades inmobiliarias del mismo, eximiéndose de esta forma el requisito de la autorización previa o la suscripción de un otrosí sobre el particular, entendiéndose que las modificaciones efectuadas por el **PROMITENTE VENDEDOR** corresponden a ajustes en las condiciones técnicas propios del desarrollo de un proyecto inmobiliario. En este orden de ideas, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne al FIDEICOMISO y al **PROMITENTE VENDEDOR** 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 **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

- 3.4. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan con la firma del presente contrato a cumplir con los manuales y políticas que sean expedidas por la administración y asamblea de copropietarios del conjunto, de acuerdo con las facultades otorgadas por el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001. De igual forma, declara(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que conoce(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.

CUARTA-. TRADICIÓN Y SANEAMIENTO. - El derecho de dominio del **INMUEBLE** objeto de la presente promesa se encuentra actualmente en cabeza del **FIDEICOMISO** cuya vocera es la **FIDUCIARIA**.

- 4.1 El derecho real de dominio del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20941681 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte fue adquirido por la **FIDUCIARIA**, vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, a través de la adquisición del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 722189 por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil, mediante escritura pública número cuatrocientos cuarenta y cinco (445) del diecisiete (17) de febrero del año dos mil veintidós (2022) otorgada en la notaría cuarenta y ocho (48) de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. – El **PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el **INMUEBLE** no está embargado, que no hay pleitos pendientes sobre el mismo, que no pesan sobre él 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, CAR y Recolección de basuras y contribuciones de valorización y que en todo caso saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos y condiciones establecidas en el Código de Comercio y del Código Civil. El predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20941681 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte contará con una hipoteca en mayor extensión que se constituirá por el **FIDEICOMISO** a favor de una **Entidad Financiera debidamente acreditada por la Superintendencia Financiera de Colombia**, gravamen que será cancelado a prorrata correspondiente al **INMUEBLE** objeto de este contrato mediante la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato.

- 4.2 **IMPUESTO PREDIAL.** Le corresponde al **PROMITENTE VENDEDOR** pagar el valor total del impuesto predial del **INMUEBLE** objeto del presente contrato correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la Escritura Pública de Compraventa en donde se transfiera la propiedad a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** dando cumplimiento a este documento, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

PARÁGRAFO. - **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a reintegrar al **PROMITENTE VENDEDOR** la cuota parte o prorrata que, por concepto del pago del impuesto predial que le(es) corresponda(n) por la fracción de año o mes, contado a partir de la fecha de la Escritura Pública por medio de la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reintegrará(n) al **PROMITENTE VENDEDOR** dicha suma, a más tardar, el día previsto para la firma de la Escritura pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa.

- 4.3 **SANEAMIENTO PÓR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCIÓN.** En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios, el **PROMITENTE VENDEDOR**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO**, será responsable si el **INMUEBLE** padece o amenaza ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicios del suelo que el **PROMITENTE VENDEDOR** haya debido conocer; quedando excluida la **FIDUCIARIA** de esta responsabilidad por no estar encargada de la construcción del Proyecto. Así mismo, el **PROMITENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento por evicción del **INMUEBLE** objeto del presente contrato, por causas anteriores a la fecha de venta, en caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** vea(n) afectado su derecho de dominio y de posesión regular sobre los mismos.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble objeto del presente contrato será la suma en pesos colombianos equivalente a _____ (_____) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, misma que se encuentra referida en la Cláusula Sexta del presente contrato. Sin embargo y solo para efectos del cálculo de las cuotas y de la forma de pago, se tendrá como valor de referencia estimado LA SUMA DE VALOR VENTA LETRAS de pesos colombianos (\$VALOR VENTA NUMEROS) que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará (n) al **PROMITENTE VENDEDOR** con cheque girado a favor de [*] - NIT [*], o en efectivo consignados en una oficina del Banco Davivienda al número de encargo individual de cada comprador a través de la tarjeta de recaudo asignada por el **PROMITENTE VENDEDOR** así:

5.1. **LA SUMA DE VALOR PAGADO TOTAL LETRAS (\$VALOR PAGADO TOTAL NUMEROS)** pagada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y recibida por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

5.2. **LA SUMA DE CUOTA INICIAL PENDIENTE LETRAS (\$CUOTA INICIAL PENDIENTE NUMEROS)**, la cual será cancelada de la siguiente manera:

VALOR CUOTA	FECHA DE PAGO
PAGO PEND SALDO LETRAS (\$PAGO PEND SALDO NUMEROS)	El día DIA LETRAS (DIA NUMEROS) de MES LETRAS del año AÑO LETRAS(AÑO NUMEROS)

PARÁGRAFO. La mora de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el pago de alguna de las cuotas pactadas en este numeral, 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 efectuar 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.

Solamente se considerará pago válido el que se haga mediante cheque girado a favor de [*] - NIT [*], transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco Davivienda al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

5.3. **LA SUMA DE (VALOR AHORRO PROG LETRAS) (\$VALOR AHORRO PROG NUMEROS)**, con el producto de los depósitos efectuados a la fecha y/o por realizar en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, de que tratan los artículos 27, 28, 31 y siguientes del Decreto 2190 de 2009 que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tiene(n) o abrirá(n) en ENTIDAD AHORRO PROGRAM cuenta número CUENTA AHORRO PROGRAM suma que deberá ser cancelada con cheque girado a favor de [*] - NIT [*], transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco Davivienda al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado por el **PROMITENTE VENDEDOR** por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Sexta del presente documento. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) irrevocablemente al **PROMITENTE VENDEDOR** para consultar permanentemente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de Ahorro para la Vivienda de que trata esta Cláusula.

5.4. **LA SUMA DE CESANTIAS LETRAS (\$CESANTIAS NÚMERO)** con el producto de las cesantías depositadas en el(los) fondo(s) de pensiones y cesantías así:

FONDO	VALOR	DEPOSITADAS A NOMBRE DE
ENTIDAD CESANTIAS	VALOR CESANTIAS LETRAS(\$VALOR CESANTIAS NUMEROS)	COMP-PAL- NOMBRE

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

ENTIDAD CESANTIAS 2	VALOR LETRAS(\$VALOR NUMEROS)	CESANTIAS CESANTIAS	2	NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS
---------------------------	-------------------------------------	------------------------	---	-----------------------------

Cantidad ésta que por virtud del presente documento **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al aquí citado Fondo, para que le sea pagada, girada o abonada mediante cheque girado a favor de [*] - NIT [*], transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco Davivienda al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**; suma que deberá ser cancelada por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Sexta del presente documento.

- 5.5. **LA SUMA DE VALOR CREDITO LETRAS (\$VALOR CREDITO NUMEROS)** la cubrirá(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con el producto del préstamo que para tal efecto le(s) conceda ENTIDAD DE CREDITO; cantidad ésta que por virtud del presente documento autorizan irrevocablemente a dicha entidad para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente a favor del **FIDEICOMISO** en la cuenta que el **PROMITENTE VENDEDOR** le indique.

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de que la financiación señalada en la presente cláusula resulte inferior al valor allí mismo expresado, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a cancelar al **PROMITENTE VENDEDOR** dicha diferencia que resulte de la suma descrita en el numeral y la aprobada y desembolsada por la entidad financiera. El pago de dicha diferencia se deberá realizar antes de diez (10) días hábiles al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa fijada en la cláusula sexta del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el presente contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente Cláusula y el valor del crédito, en los casos que aplique, pagados por **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** en favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, superan la suma equivalente al valor referido en la cláusula quinta de este contrato, el valor del correspondiente excedente será destinado a cubrir los gastos contractuales referidos en la Cláusula Vigésima del presente contrato. En el evento en que hayan sido cancelados los gastos contractuales anteriormente mencionados y aún quede saldo a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, éste será devuelto a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En ningún caso, el valor del correspondiente excedente será considerado como un mayor valor del precio del Inmueble.

PARÁGRAFO TERCERO. Si por el contrario, para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente cláusula y el valor del crédito en los casos que aplique, pagadas por **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** en favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, es inferior a la suma equivalente al valor referido en la cláusula quinta de este contrato, **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** deberá(n) pagar en favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, 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.

SEXTA. – OTORGAMIENTO O FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA: La Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa y mediante la cual se constituya la hipoteca que garantizará el crédito referido en la Cláusula Décima Quinta, será otorgada y suscrita por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la Notaría [*] del Círculo Notarial de Bogotá, a la hora comprendida entre las 4:00 p.m. y las 5:00 p.m. del día **DÍA ESCRITURA LETRAS (DÍA ESCRITURA NUMEROS)** del mes de **MES ESCRITURAS LETRAS** del año **ESCRITURA AÑO LETRAS (ESCRITURA AÑO NUMEROS)**. Una vez verificado dicho otorgamiento, el **PROMITENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la Escritura Pública referida, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, en la sede de sus oficinas.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante la previsión anterior, las partes expresamente pactan que el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá modificar unilateralmente la fecha de escrituración pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará por cualquier medio a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. **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 al **PROMITENTE VENDEDOR** por no suscribir la Escritura Pública de Compraventa en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha de escrituración en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO TERCERO. Las partes expresamente pactan que la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble podrá ser modificada para que el **PROMITENTE VENDEDOR** finalice las obras del **INMUEBLE**, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, hechos imprevisibles, pandemias o emergencias sanitarias, demora en trámites oficiales no imputables al **PROMITENTE VENDEDOR** y/o por las demás razones por las cuales no se pueda realizar la suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble, dicha modificación no implica sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR**.

Se le informará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de suscripción de la escritura pública del **INMUEBLE** y las causas que dieron origen al retraso de esta.

La no comparecencia de alguna de las partes a suscribir la Escritura Pública en la nueva fecha constituye causal de incumplimiento del presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO. – Para suscribir la escritura pública de compraventa mediante la cual se da cumplimiento al presente contrato, se deberá haber obtenido y presentado el certificado técnico de ocupación correspondiente al inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, conforme a lo establecido en la Ley 1796 de 2016.

PARÁGRAFO QUINTO. – Para suscribir la escritura pública de compraventa mediante la cual se da cumplimiento al presente contrato, se deberá obtener la póliza decenal correspondiente al inmueble objeto de la presente promesa de compraventa. La póliza deberá ser expedida por una entidad aseguradora autorizada y deberá cubrir los daños estructurales que puedan presentarse en el inmueble durante los diez (10) años posteriores a la obtención del certificado técnico de ocupación.

OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR.

SÉPTIMA. - ESCRITURA PÚBLICA. Concurrir al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa en la oportunidad señalada en la Cláusula sexta del presente contrato.

OCTAVA. - ENTREGA. La entrega material del **INMUEBLE** objeto del presente contrato será efectuada el día **ENTREGA DIAS LETRAS(ENTREGA DIA NUMEROS)** del mes de **ENTREGA MES LETRAS** del año **ENTREGA AÑO LETRAS(ENTREGA AÑO NUMEROS)**.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega del **INMUEBLE**, dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del INMUEBLE y exonera(n) de toda responsabilidad al PROMITENTE VENDEDOR por no entregar el INMUEBLE en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

En tales eventos se prorrogará la fecha entrega en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO TERCERO. Las partes expresamente pactan que la fecha de entrega podrá ser modificada para que el PROMITENTE VENDEDOR finalice las obras del INMUEBLE, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, hechos imprevisibles, pandemias o emergencias sanitarias, demora en trámites oficiales no imputables al PROMITENTE VENDEDOR y/o por las demás razones por las cuales no se pueda hacer efectiva la entrega material del INMUEBLE, dicha modificación no implica sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al PROMITENTE VENDEDOR.

Se le informará a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) la nueva fecha de entrega material del INMUEBLE y las causas que dieron origen al retraso de esta.

PARÁGRAFO CUARTO. No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que el PROMITENTE VENDEDOR podrá modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) la nueva fecha de entrega del inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO De la entrega real y material del INMUEBLE se dejará constancia en un Acta suscrita por ambas partes, en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados por parte del PROMITENTE VENDEDOR, dentro de los plazos establecidos en dicha acta, con base en los términos legales de garantía de la Ley 1480 de 2011. La entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEXTO. Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el INMUEBLE, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio del PROMITENTE VENDEDOR, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por parte del PROMITENTE VENDEDOR y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del Inmueble serán remitidas a la dirección de notificación informada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) al momento de la negociación y el PROMITENTE VENDEDOR 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 a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de su obligación de cancelar las cuotas de administración, las facturas de servicios, impuestos del INMUEBLE y demás costos y gastos que generen, a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el INMUEBLE.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Es convenido que, para que el PROMITENTE VENDEDOR cumpla con su obligación de entregar, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial y haber firmado la Escritura Pública de Compra-venta.

PARÁGRAFO OCTAVO. A partir de la fecha de entrega del INMUEBLE objeto del presente contrato EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su INMUEBLE, independientemente de si el PROMITENTE VENDEDOR es el Administrador del Conjunto Residencial o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

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.

PARÁGRAFO NOVENO. Se entiende que el **INMUEBLE** prometido en venta se entregará al (**A LOS**) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, cuando esté dotado de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin que medie culpa del **PROMITENTE VENDEDOR**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** al no entregar el **INMUEBLE**.

NOVENA. - GARANTIAS: El **PROMITENTE VENDEDOR**, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan se basará en lo establecido en la Ley 1480 de 2011, así como las normas que la complementen, modifiquen o deroguen, y en especial, en las siguientes disposiciones:

- 9.1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE.** EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del **INMUEBLE**, para que el **PROMITENTE VENDEDOR** responda por ellos, en los casos en que así se encuentre establecido en la ley.
- 9.2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** El EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) llenar el formato de reparaciones locativas que encontrará(n) en la sección de servicio al cliente de la página web de Urbansa S.A. www.urbansa.com 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(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haga(n) del **INMUEBLE**, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega del **INMUEBLE**. De ahí en adelante EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del **INMUEBLE** adquirido. 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. Así mismo, el **PROMITENTE VENDEDOR** amparará los perjuicios patrimoniales causados a EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.
- 9.3. El **PROMITENTE VENDEDOR** 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(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, el **PROMITENTE VENDEDOR** no estará(n) obligado(s) a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, el **PROMITENTE VENDEDOR** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el **INMUEBLE** objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del **INMUEBLE** adquirido.
- 9.4. El **PROMITENTE VENDEDOR** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión, o cualquier otra instalación hecha por el (los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
- 9.5. 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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

del **INMUEBLE** y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **PROMITENTE VENDEDOR**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del **INMUEBLE** y la relación de los daños.

- 9.6. El **PROMITENTE VENDEDOR** no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la 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.
- 9.7. 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 este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 9.8. Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, el **PROMITENTE VENDEDOR** responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales, siempre que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no afecte(n) la estructura del **INMUEBLE** objeto de venta y/o de la edificación.

PARÁGRAFO. - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(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 al Manual del Propietario suministrado al momento de la entrega del **INMUEBLE** para poder hacer efectivas las garantías. En caso de no cumplir con las disposiciones del Manual del Propietario, no serán aplicables las garantías. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su **INMUEBLE** se obliga(n) a NO intervenir los elementos estructurales, como demolición de vigas, muros, placas, anclajes de grouting que hacen parte integral del sistema estructural del **INMUEBLE**.

DÉCIMA. – GASTOS CONTRACTUALES A CARGO DEL PROMITENTE VENDEDOR: El **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a realizar el pago del Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos Notariales correspondientes a la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato; 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 la cancelación de la hipoteca en mayor extensión en caso de que esta se constituya.

PARÁGRAFO. El impuesto de timbre que se cause por el otorgamiento de la respectiva escritura de transferencia del inmueble será sufragado en iguales proporciones por las partes.

DÉCIMA PRIMERA. - ENTREGA ZONAS COMUNES Y ESENCIALES: El **PROMITENTE VENDEDOR** entregará las zonas comunes de uso esencial correspondientes al proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127** a la entrega de los bienes privados del mismo, y las zonas comunes no esenciales se entregarán por etapas de conformidad con las fases constructivas una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127**, es decir, que se entregará la Etapa I de las zonas comunes no esenciales, cuando se hayan escriturado un número igual o superior equivalentes al cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127**, en cumplimiento del artículo 24 de la Ley 675 de 2001, sobre Régimen de Propiedad Horizontal. Las zonas comunes del Proyecto son [INSERTAR]. Se entregarán de la siguiente manera:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

[INSERTAR]

Se establece un periodo de dos (02) meses para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba la etapa de las zonas comunes no esenciales del proyecto. Si por causas imputables a la copropiedad del conjunto, las zonas comunes no esenciales no han sido recibidas dentro de los dos (02) meses atrás mencionados, se entenderá que dichas zonas son recibidas a satisfacción por la copropiedad del conjunto. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cumpliendo con lo establecido en la Ley 675 del año 2001.

PARÁGRAFO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA SEGUNDA. – AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA DETERMINAR UBICACIÓN DEL APARTAMENTO MODELO Y PARA LA CIRCULACIÓN POR LAS ZONAS COMUNES HACIA EL APARTAMENTO MODELO. EL PROMITENTE VENDEDOR gozará de completa autonomía para definir y/o trasladar la exhibición del "Apartamento Modelo" en cualquiera de las unidades privadas que conforman el proyecto, mientras no se haya efectuado la entrega real y material a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quienes autorizan al **PROMITENTE VENDEDOR** y/o empleados que designe, así como a todos los visitantes interesados en conocer y ser copropietarios del Proyecto, siempre y cuando estén bajo la supervisión del **PROMITENTE VENDEDOR** y/o sus empleados designados, para que hagan uso del tránsito peatonal y vehicular por las zonas comunes del proyecto, desde el acceso principal y hacia el Apartamento Modelo, hasta que el **PROMITENTE VENDEDOR** enajene el ultimo Bien Privado del Proyecto. Así mismo, el **PROMITENTE VENDEDOR** y/o empleados designados por este último, y los visitantes interesados en conocer y ser copropietarios del proyecto, podrán a su vez conocer las zonas comunes del Proyecto. El ejercicio de estos derechos no requerirá permiso especial de la Asamblea General de Propietarios, del Consejo de Administración, ni del Administrador designado, ni tampoco implicará el pago de suma alguna a dicho órganos, pues se entiende que todos los copropietarios del Proyecto le reconocen y otorgan estos derechos de manera expresa al **PROMITENTE VENDEDOR**, en virtud del presente Contrato de Promesa de Compraventa y mediante la suscripción y otorgamiento de las Escritura Pública de Compraventa de los Bienes Privados que hacen parte del mismo, y del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. En todo caso, el **PROMITENTE VENDEDOR**, entregará al **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el **INMUEBLE** según las especificaciones y condiciones prometidas en venta y en la fecha estipulada en el presente contrato.

DÉCIMA TERCERA. - DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DESENGLOBE CATASTRAL:

13.1. DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán cancelar los valores que sean cobrados por la respectivas empresas de servicios públicos por concepto de derechos de conexión e instalación de los medidores de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural, así como la instalación de las líneas telefónicas individuales. 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.

El **PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable por los retrasos que puedan presentarse en la ejecución del proyecto **CÓRDOBA 127**, por la demora que se derive directamente de las actividades y/u omisiones de las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono.

13.2 DESENGLOBE CATASTRAL. **EL PROMITENTE VENDEDOR** realizará los tramites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127**, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y/o la entidad que corresponda, del cual forma parte el **INMUEBLE**, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

unidad inmobiliaria que integra el proyecto. La obligación del **PROMITENTE VENDEDOR** es una obligación de medio y no de resultado, por ende, una vez radicados los documentos, el estado de los trámites correspondientes estará en cabeza del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

DÉCIMA CUARTA. - RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA: En la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, se renunciará expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada.

OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR

DÉCIMA QUINTA. - PAGO DEL PRECIO. Pagar el precio de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Quinta del presente Contrato. En caso de que la suma de las cuotas y el valor del crédito, en los casos que aplique, pactados en la cláusula en mención, resulte inferior al valor allí mismo expresado, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a cancelar la diferencia, a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, antes de treinta (30) días a la suscripción de la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento al presente Contrato.

En el evento que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) el pago antes señalado en la fecha prevista, se configurará incumplimiento del presente contrato y se hará efectiva la resolución de este y el cobro de la Cláusula Penal a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO. - INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN: Pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** el equivalente a la tasa máxima autorizada por Ley de intereses mensuales remuneratorios anticipados sobre el valor del crédito señalado en la Cláusula Quinta del contrato, 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 al **PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA SEXTA - CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS PARA EL PAGO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán constituir las siguientes garantías previamente a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Inmueble:

- 16.1 **SOLICITUD DE CRÉDITO.** Efectuar en forma completa y oportuna la solicitud del crédito de que trata la Cláusula Quinta, ante una Entidad Financiera y/o el Mutuante o ante la Entidad Financiera que expresamente señale por escrito, por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la cláusula sexta del presente documento. Así mismo, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a la entidad financiera antes mencionada los gastos generados con ocasión del estudio de crédito.
- 16.2 **PERFECCIONAMIENTO DEL CRÉDITO.** Suscribir el pagaré correspondiente al crédito de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa, 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.
- 16.3 **HIPOTECA.** Otorgar garantía hipotecaria sobre el **INMUEBLE** objeto del presente negocio, a favor de la entidad con la cual financió el precio, en la misma ocasión en que se otorgue la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, con el objeto de garantizar el préstamo de que trata la Cláusula Quinta.

PARÁGRAFO. - FIRMA DE GARANTÍAS. Suscribir al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa con la que se perfecciona el presente Contrato, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, el cual será devuelto, previa solicitud de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, una vez la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda le realice el desembolso del valor del mismo al **PROMITENTE VENDEDOR**. En el evento que pasados quince (15) días desde el desembolso efectivo de dichos recursos, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que no

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas del **PROMITENTE VENDEDOR**, éste último procederá a realizar la anulación y destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

DÉCIMA SEPTIMA. - PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a presentar la correspondiente carta de aprobación vigente del Crédito descritos en la Cláusula Décima sexta del contrato, para la firma de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, con la cual se da cumplimiento a la presente promesa. Así mismo se obligan a comparecer en la fecha estipulada en el presente contrato a suscribir la Escritura Pública de Compraventa o en la fecha que le indique el **PROMITENTE COMPRADOR** con base en las estipulaciones de la Cláusula Sexta.

DÉCIMA OCTAVA. - RECIBO DE INMUEBLE: Recibir materialmente el **INMUEBLE** objeto del presente contrato en la oportunidad señalada en la Cláusula Octava, para lo cual deberá suscribir el acta de entrega y recibir el Manual del Usuario del **INMUEBLE**.

PARÁGRAFO. – HURTO. A partir de la fecha de entrega del **INMUEBLE** objeto del presente contrato **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su **INMUEBLE**, independientemente de si el **PROMITENTE VENDEDOR** es el Administrador del Conjunto Residencial 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.

Por lo tanto, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** exoneran al **PROMITENTE VENDEDOR** de los daños causados al **INMUEBLE** por hechos de terceros, fuerza mayor o caso fortuito que se presenten y que las acciones judiciales y extrajudiciales serán en contra de quienes ocasionaron el daño, librando al **PROMITENTE VENDEDOR** de la obligación de responder frente a las tres causales mencionadas en esta cláusula.

DÉCIMA NOVENA. - PROHIBICIONES DEL COMPRADOR: Con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original del **INMUEBLE**, le queda rotundamente prohibido a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al **INMUEBLE** objeto de venta. **EL(LOS) PROMITENTE(S) 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 **INMUEBLE** y a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad.

El **PROMITENTE VENDEDOR** 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**.

PARÁGRAFO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) es(son) responsables de todos los daños que sean causados por las obras y/o modificaciones efectuadas en su **INMUEBLE** que afecten la estabilidad de la obra, causen perjuicios en las unidades privadas de los vecinos del Proyecto o a terceros afectados.

VIGÉSIMA. - GASTOS CONTRACTUALES A CARGO DEL PROMITENTE COMPRADOR: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a pagar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos 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 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 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la escritura pública de hipoteca.

VIGÉSIMA PRIMERA. - SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) y reconoce(n) que el **INMUEBLE** será construido mediante sistema de construcción industrializado con muros estructurales en concreto, mampostería estructural interna y en fachada, placas en concreto según diseño estructural; que podrán presentar ligeras imperfecciones y/o ondulaciones,

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - CUMPLIMIENTO DEL MANUAL DEL PROPIETARIO: EL(LOS) PROMITENTE(S) 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 INMUEBLE y a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. El PROMITENTE VENDEDOR 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. Le(s) queda rotundamente prohibido a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) realizar algún tipo de modificación estructural al INMUEBLE.

PARÁGRAFO. Teniendo en cuenta que para el proyecto se encuentran tramitando ante la entidad certificadora la obtención del Certificado construcción sostenible EDGE, el cual garantizará que este cuenta con un uso eficiente de los recursos de forma fácil, inteligente y asequible, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Manual del Propietario se incluirán obligaciones a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tendientes a garantizar que las condiciones que dieron lugar al otorgamiento del certificado continúen vigentes.

VIGÉSIMA TERCERA. - IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá asumir desde la fecha de la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad etc., a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen, liquiden o reajusten por razón del(de los) mismo(s) a partir de dicha fecha independientemente de si para ese entonces las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de si se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desglose.

Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, el PROMITENTE VENDEDOR entregará el INMUEBLE en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la escritura pública prometida.

PARÁGRAFO. Los valores descritos en la cláusula 13.1 se causarán en la segunda factura que sea remitida al propietario del INMUEBLE conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la Ley 142 de 1994; así como la instalación de las líneas telefónicas individuales y serán pagados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

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

VIGÉSIMA QUINTA. - DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) 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 inmobiliario CÓRDOBA 127 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(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de una pena a favor del PROMITENTE VENDEDOR del equivalente a veinticinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (25 SMMLV), sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

PARÁGRAFO PRIMERO. – LIBERTAD DE ACCESO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega de la última unidad correspondiente al Proyecto CÓRDOBA 127 el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, a discreción del PROMITENTE VENDEDOR.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

PARÁGRAFO SEGUNDO. 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.

DISPOSICIONES COMUNES

VIGÉSIMA SEXTA - IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados del proyecto, el **INMUEBLE** 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 Anexo 1 del presente contrato de promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del referido proyecto, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento.

VIGÉSIMA SEPTIMA. - TERRENOS POR DESARROLLAR. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127**, que actualmente se encuentra en construcción, le pertenecerán única y exclusivamente, en forma plena, a la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, y que la demora o tardanza por parte de éste en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa al **EL(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 adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso, etc.

VIGÉSIMA OCTAVA. - NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO. Las partes declaran en forma expresa que el **INMUEBLE** objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos 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 el **PROMITENTE VENDEDOR** tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del **INMUEBLE** objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

VIGÉSIMA NOVENA. - CESIÓN DE DERECHOS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) ceder el presente contrato y las obligaciones derivadas del mismo a más tardar sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa prevista en la cláusula sexta del presente documento solamente a través de documento firmado por el **PROMITENTE VENDEDOR**, aceptando expresamente dicha cesión. La aceptación dada en la forma antes mencionada hará al cedente y al cesionario solidariamente responsables respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) CEDENTE(S)** la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente. A su vez, con la suscripción del presente contrato, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que el **PROMITENTE VENDEDOR** pueda ceder el presente negocio y/o las obligaciones derivadas del mismo a cualquier persona jurídica o natural. Dado el caso que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) realizados abonos al **INMUEBLE** por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a la cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR**.

TRIGÉSIMA. - ARRAS DE RETRACTO: De las cantidades ya entregadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al **PROMITENTE VENDEDOR**, según lo expresado en la Cláusula Quinta del presente contrato, el valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del **INMUEBLE** corresponderá a Arras de Retracto. En consecuencia, solamente se imputará al precio dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desistiere(n) del negocio, perderá(n) las Arras, haciéndolas suyas el **PROMITENTE VENDEDOR**; y, si fuere éste quien desistiere, las entregará dobladas a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En caso de ocurrir el desistimiento o retracto del presente Contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato quedará terminado y éste (éstos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya al **PROMITENTE VENDEDOR** para que retenga y haga íntegramente suyas las

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

sumas correspondientes a las Arras de Retracto estipuladas y para que disponga de manera inmediata del **INMUEBLE** objeto del contrato. Las sumas que no correspondan a Arras serán restituidas a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del desistimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no hayan entregado una suma equivalente al valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del **INMUEBLE** antes del retractor, éste(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra el **PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual este documento prestará mérito de título ejecutivo, sin lugar a requerimiento previo judicial o extrajudicial alguno.

TRIGÉSIMA PRIMERA – INCUMPLIMIENTO: Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente negocio por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, las conductas que a continuación se relacionan, que, configuradas, dan pleno derecho al **PROMITENTE VENDEDOR** para dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin necesidad de intervención judicial, y disponer del **INMUEBLE** prometido en venta. Las conductas son las siguientes:

- 31.1 El que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) en forma oportuna y temporánea los pagos de que tratan la Cláusula Quinta y la Cláusula Decima Quinta del presente contrato.
- 31.2 El que no se efectúe en forma completa ante la entidad financiera o el Mutuante atrás mencionado, la solicitud de crédito de que trata la Cláusula Quinta, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa.
- 31.3 El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presente(n) al **PROMITENTE VENDEDOR**, por lo menos treinta (30) días antes de la fecha prevista en la Cláusula Sexta para el otorgamiento de la Escritura Pública, la carta definitiva de aprobación vigente del crédito con la entidad financiera con el cual cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Quinta de este contrato.
- 31.4 El que no comparezca(n) a otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca en el lugar, día y hora previstos en el presente contrato.
- 31.5 El que, por cualesquiera motivos, al momento de la firma de la Escritura Pública **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice el pago de los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta.
- 31.6 El que, por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le(s) sea aprobado el crédito de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa de compraventa.
- 31.7 El que, por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término del crédito con la entidad financiera o tercero con el cual, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Quinta de este contrato, de manera que no pueda hacerse uso de este para el pago del precio del **INMUEBLE** objeto del presente contrato.
- 31.8 Cuando **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** presente(n) morosidad comercial y/o se encuentre(n) mal calificado(s) en las centrales de riesgo, de tal forma que esa circunstancia impida el acceso a créditos por parte de aquel y por lo tanto el perfeccionamiento de la venta y/o luego de ser aprobados los mismos, las condiciones laborales, económicas y financieras varíen de tal forma que para el momento del desembolso del dinero se niegue el mismo.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA PENAL: Sin perjuicio de la estipulación sobre Arras de Retracto 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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

promesa de compraventa le acarreará a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir, una multa o pena equivalente al veinte por ciento (20%) 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 cláusula, la parte incumplida autoriza a la parte cumplida o que se allanó a cumplir a que le descuenta el valor de la sanción aquí pactada de cualquier saldo que la última tenga a su favor. En caso de que la parte cumplida o que se allanó a cumplir no tenga saldos a favor de la parte incumplida, la parte cumplida podrá hacer efectiva la presente cláusula penal mediante el correspondiente proceso ejecutivo, para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo.

TRIGÉSIMA TERCERA. – CUENTA BANCARIA DEL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que en caso de desistimiento o terminación anticipada del presente contrato, las sumas que deban ser devueltas por el **PROMITENTE VENDEDOR**, en favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se consignarán en la cuenta de ahorros o corriente a nombre del titular, indicada previamente por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el documento de separación.

TRIGÉSIMA CUARTA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: En virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y demás normas que las modifiquen o complementen, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizo(an) al **PROMITENTE VENDEDOR** para que de manera libre, expresa, voluntaria y debidamente informada, permita a todas sus dependencias almacenar, usar, circular, suprimir, procesar, compilar, dar tratamiento, actualizar, compartir, transmitir y disponer de los datos que contiene la información personal que este último le haya suministrado en desarrollo de la relación Comercial.

Por lo anterior, se entiende que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al firmar el presente documento autoriza(n) al **PROMITENTE VENDEDOR** para la utilización de sus datos con el propósito de continuar brindándole beneficios especiales, información de sus proyectos, envío de campañas, promociones, publicidad, invitación a eventos, actualización de datos, encuestas y demás actividades de mercadeo, estadística y administración necesarias para el desarrollo de sus funciones propias del **PROMITENTE VENDEDOR**. Como titular, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá(n) consultar las políticas de tratamiento de Datos Personales en el link: : <https://urbansa.co/politicas-privacidad> ejercer su derecho de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales, dirigiendo una comunicación escrita al correo electrónico urbansa@urbansa.com.co.

Así mismo, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizamos de manera libre y expresa al **PROMITENTE VENDEDOR** a realizar las consultas y búsquedas en bases de datos públicas sobre la capacidad financiera, en estados de cuenta, listas restrictivas, mora, Datacrédito, demás relacionadas y similares para verificar la situación financiera, económica y comercial de acuerdo con las disposiciones de la Ley 1266 de 2008.

TRIGÉSIMA QUINTA. – SAGRILAF: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por el **PROMITENTE VENDEDOR** al momento de la vinculación. El **PROMITENTE VENDEDOR** queda desde ya queda facultado para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes o que el **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** este dentro de alguna lista restrictiva de la OFAC.

TRIGÉSIMA SEXTA. – MANDATO: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable al **PROMITENTE VENDEDOR**, 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 Fiducia, coadyuve en lo que se requiera al **PROMITENTE VENDEDOR**. 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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

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(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, conocedor(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:

- 36.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prórrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.
- 36.2 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.
- 36.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Proyecto.
- 36.4 Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.
- 36.5 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) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de los mismos.
- 36.6 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.
- 36.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.
- 36.8 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas.
- 36.9 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 se otorga al **PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente contrato, no deberá implicar lesión de derechos a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del proyecto que benefician al Inmueble o a sus equipamientos. Este mandato y las facultades otorgadas en el mismo no generarán para **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** derecho a contraprestación alguna. El **PROMITENTE VENDEDOR** podrá ejercer este mandato actuando simultáneamente en representación de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)**, de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)**. De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública a través de la cual se perfeccione este contrato.

TRIGÉSIMA SEPTIMA. - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA: Teniendo en cuenta que el objeto del negocio jurídico se encuadra en los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) 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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

Pública con la cual se le dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, constituirá(n) PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el INMUEBLE descrito por su ubicación, cabida y linderos, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituya el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmuebles, 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(s) amparan.

PARÁGRAFO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) manifestar en la Escritura Pública de Compraventa, con la cual se dé cumplimiento al objeto del presente negocio, a favor de quien se constituye el patrimonio de familia mencionado en la presente Cláusula.

TRIGÉSIMA OCTAVA. - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, el **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizará(n) la manifestación bajo la gravedad del juramento en la Escritura Pública por medio de la cual se le dé cumplimiento al presente contrato.

TRIGÉSIMA NOVENA.- RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO: En caso de fallecimiento de uno o de todos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de tal forma que el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del **INMUEBLE** objeto del contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo, a quien, con fundamento en una sentencia o en una escritura pública de adjudicación en sucesión, demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

CUADRAGÉSIMA. - ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN: Las especificaciones con las cuales se entregará el **INMUEBLE** son las plasmadas en el Anexo No. 1, el cual hace parte integral del presente contrato.

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

CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre las partes en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida 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 citante 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.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. - DIRECCIONES: Para los efectos del presente contrato, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** señala(n) como sitio o lugar para el envío de correspondencia, el siguiente: DIRECCION (CIUDAD) Teléfono(s).CELULAR / TELEFONO. Esta será la dirección a la cual se envíe toda la correspondencia relacionada con el negocio, y solo será modificada por solicitud por escrito de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** radicada en las oficinas del **PROMITENTE VENDEDOR** dirigida al área de Administración Ventas.

PARÁGRAFO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) al **PROMITENTE VENDEDOR** para enviarle cualquier tipo de comunicaciones y notificaciones relacionadas con su estado de trámites, cartera y demás información, a el (los) correo(s) electrónico(s) registrado(s).

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CÓRDOBA 127

CUADRAGÉSIMA TERCERA. – DECLARACIONES: De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

- 43.1 EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **EL PROMITENTE VENDEDOR** no tiene injerencia alguna en los procesos y tramites de solicitud de crédito que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realice frente a entidades financieras. Con esto claro, el **PROMITENTE VENDEDOR** no ejerce funciones de asesoría de créditos de vivienda o contratos de leasing inmobiliario.
- 43.2 EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** exonera(n) de responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR** de cualquier daño o perjuicio causado por la negativa de cualquier entidad financiera al **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

CUADRAGÉSIMA CUARTA. - CUMPLIMIENTO DE MANUALES Y POLÍTICAS DE LA COPROPIEDAD: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) 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, y cuidado y respeto de las zonas comunes, todo en aras del bienestar de los copropietarios. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) 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) PROMITENTE(S) 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.

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido amplia y libremente discutido y deliberado en sus aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia para cada una de ellas; y que el mismo deja sin efecto cualquier acuerdo verbal o escrito que las partes hayan tenido en fecha anterior a la del presente documento.

Se suscribe en Bogotá D.C. a los ____ de ____ de dos mil veicinco (2025)

EL PROMITENTE VENDEDOR
URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ
URBANS A.S.A.

DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO
C.C. 52.250.783 de Bogotá.
Apoderada Especial

EL(LOS) PROMITENTE(S)
COMPRADOR(ES)
COMP-PAL- NOMBRE
C.C. No. IDENTIFICACION

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, donde está ubicada la **NOTARÍA [*] DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ**, cuyo Notario (a) Titular es el (la) Dr. (a) _____, el _____ (____) de _____ de dos mil veinticinco (2025) se otorgó la escritura pública número _____ (____), la cual se consigna en los siguientes términos:

FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA: _____

CÉDULA CATASTRAL: _____

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO

CIUDAD: Bogotá D.C.

NOMBRE O DIRECCIÓN:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

CÓDIGO _____

ESCRITURA _____ () DÍA: _____ MES: _____ AÑO: 2.025

NOTARIA _____ (____) DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PÚBLICA No.

PERSONAS INTERVINIENTES EN EL ACTO:

PROPIETARIOS: EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRDOBA CON NIT. [*] CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (FIDUDAVIVIENDA S.A.) SOCIEDAD IDENTIFICADA CON NIT.800.182.281 – 5.

A: _____

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 (l) El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CÓRDOBA**, identificado con NIT. 830.053.700-6 (en adelante el "**Fideicomiso**"), cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, representada en este acto por [], mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número [] expedida en [], actuando en calidad de Apoderada Especial conforme poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado, de fecha _____ () de _____ de _____ (), por **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, quien obra en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** (en adelante la "**Fiduciaria**") sociedad anónima de servicios financieros, debidamente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que para los efectos de este instrumento se denominará el **TRADENTE**, por ostentar la titularidad jurídica del bien.

2.- **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, identificada con NIT. 800.136.561 -7, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4408) otorgada el quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1º) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el número 334735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, representada en este acto por **DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá D.C., Apoderada Especial de la sociedad conforme poder debidamente otorgado por medio de Escritura Pública número doscientos veintitrés (223) de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá, por el Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo y por ende actuando como Representante Legal, el señor **ENRIQUE CASTRO HENAO**, mayor de

edad, domiciliado de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en Usaquén, poder que anexa para su protocolización en calidad de **FIDEICOMITENTE** quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará "**FIDEICOMITENTE**".

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

PRIMERO: Que, el **FIDEICOMITENTE** es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios, el cual, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127**

SEGUNDO: Que, mediante documento privado de fecha del 10 de Diciembre de 2021 se suscribió un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y PAGOS No. 2-1-103148**, por el cual se constituyó el **Fideicomiso**.

TERCERO: Que, mediante documento privado suscrito el 30 de agosto de 2022, el **FIDEICOMITENTE**, en su calidad de Fideicomitente, y la **Fiduciaria** celebraron **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3-109026**, con el fin de administrar los recursos que los encargantes aporten para la adquisición de las unidades de dominio privado, derivadas del proyecto inmobiliario denominado **CÓRDOBA 127**, que se desarrollará en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N - 20941681 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte.

CUARTO: 3. Que, por medio de documento privado suscrito el 28 de junio de 2024, se celebró Otrosí No. 01 al contrato de encargo fiduciario irrevocable de administración de recursos de preventas del proyecto **CÓRDOBA 127** en el sentido de dividir el proyecto en dos etapas.

QUINTO: Que, la **Fiduciaria**, en su calidad de vocera y administradora del **Fideicomiso**, adquirió, por medio de escritura pública número cuatrocientos cuarenta y cinco (445) del diecisiete (17) de febrero del dos mil veintidós (2022), el predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 722189 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

SEXTO: Que, el predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 722189 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte fue segregado dando como resultado el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20941681 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte, en el cual se desarrollará el proyecto **CÓRDOBA 127** y del cual, la **Fiduciaria**, como vocera y administradora del **Fideicomiso**, detenta el derecho pleno de dominio y la posesión material.

SÉPTIMO: Que, mediante la Resolución No. 11001 – 4 – 20 – 1429 expedida el diecinueve (19) de marzo de dos mil veinte (2020), la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. concedió la Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, sobre el predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 722189 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte.

OCTAVO: Que mediante acto administrativo No. 11001 – 5 – 22 – 1416 del 10 de mayo de 2022, la Curadora Urbana No. 5 concedió la prórroga al término de vigencia de la licencia de urbanización expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. a través de la Resolución No. 11001 – 4 – 20 – 1429 del diecinueve (19) de marzo de dos mil veinte (2020).

NOVENO: Que mediante acto administrativo No. 11001 – 5 – 23 – 1444 del diez (10) de abril de dos mil veintitrés (2023), la Curadora Urbana No. 5 aprobó la modificación de la licencia de urbanización y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado ICATA, a desarrollarse en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 722189 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

DÉCIMO: Que mediante acto administrativo No. 1101 – 5 – 23 – 2256 del cuatro (04) de julio de dos mil veintitrés (2023), la Curadora Urbana No. 5 concedió la revalidación de la licencia de urbanismo aprobada mediante acto administrativo No. 11001 – 4 – 20 – 1429 del diecinueve (19) de marzo de dos mil veinte (2020) para culminar las obras autorizadas en el proyecto **CORDOBA 127**.

DÉCIMO PRIMERO: Que mediante acto administrativo No. 1101 – 5 – 24 – 2871 del dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), la Curadora Urbana No. 5 concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el proyecto

CORDOBA 127.

DÉCIMO SEGUNDO: Que, el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto **CÓRDOBA 127**, está a cargo del **FIDEICOMITENTE** sin participación, ni responsabilidad alguna de **Fiduciaria La Fiduciaria** no asumirá ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE** 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 el **FIDEICOMITENTE**. La gestión de la **Fiduciaria**, 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. La **Fiduciaria** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127** 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.

DÉCIMO TERCERO: Que, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, el **FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127** y cuenta con el permiso de enajenación desde el [] de [] tal como consta en el documento con radicado [] expedido por la [].

DÉCIMO CUARTO: Que, el [] del [], el **FIDEICOMITENTE** celebró, en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, con **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, en calidad de promitentes compradores, un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble que es objeto de la presente transferencia de dominio a título de compraventa.

DÉCIMO QUINTO: Que, el proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127** cuenta con especificaciones de sostenibilidad conforme a la certificación EDGE. Entre las características destacadas, se encuentran:

Se tiene un ahorro hídrico dado el uso de griferías eficientes para lavados en todos los baños, inodoros de bajo consumo y grifos de bajo consumo de agua para lavadero de cocina.

Se reduce el carbono embebido en materiales con losa de concreto reforzado, acabados de piso en madera laminada, techo en losa aligerada, muros exteriores en muro de concreto reforzado y muros interiores en ladrillo, con marcos en ventanas de aluminio y vidrio simple de 8 mm.

DÉCIMO SEXTO: Que, conforme al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** anteriormente citado, la **Fiduciaria**, como vocera del **Fideicomiso**, comparece a otorgar la presente Escritura Pública de compraventa, y el **FIDEICOMITENTE** concurre en virtud de su calidad de **FIDEICOMITENTE** en cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. El **TRADENTE** en calidad de tradente y propietario fiduciario, por instrucción del Fideicomitente, 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

TORRE

Que forma(n) parte del proyecto **CÓRDOBA 127**, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., distinguido en la nomenclatura urbana [*]. El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa tiene(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, y sus dependencias, linderos y área, según la Escritura Pública número _____ del _____ de _____ de dos mil _____, otorgada en la Notaria _____ () del Círculo Notarial de [*], por medio de la cual se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto **CÓRDOBA 127**, son los siguientes:

LINDEROS:

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: Mediante la constitución de urbanización del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 0722189, se delimitó el área útil del predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N – 20941681 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, que se denomina [*] y que cuenta con un área de **CUATRO MIL OCHO METROS CUADRADOS CON VEINTIOCHO CENTRÍMETROS CUADRADOS (4.008,28 M2)** y sus linderos son los siguientes:

Por el norte: del mojón F, al mojón N10, en distancia de (7.08 mts), lindando con terrenos vecinos; del mojón N10, al mojón N11, en distancia de (11.10 mts), lindando con terrenos vecinos; del mojón N11, al mojón H, en distancia de (16.10 mts), colindando con terrenos vecinos.

Por el nororiente: del mojón H, al mojón K, en distancia de cuarenta y uno punto cincuenta y tres metros (51.53 mts), lindando con área de control ambiental.

Por el sur: del mojón K, al mojón P, en distancia de (2.77 mts), lindando con área vip; del mojón P, al mojón I, en distancia de (67.32 mts), lindando con área útil.

Por el occidente: del mojón I, al mojón F, punto de partida y encierra, en distancia de (31.68 mts), lindando con área control ambiental 1.

PARÁGRAFO TERCERO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La enajenación del inmueble objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, 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 **CÓRDOBA 127**, de acuerdo con la Ley 675 de 2001 y demás normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o deroguen y al Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido, según la Escritura Pública [*] del [*] otorgada en la Notaría [*] del Círculo Notarial de [*].

PARÁGRAFO CUARTO: 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 a que está sometido el(los) inmueble(s), contenido en la escritura pública citada en la presente cláusula, así como sus modificaciones, adiciones y reformas. **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) así mismo 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 **FIDEICOMITENTE**. 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 QUINTO: EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer que el Proyecto **CÓRDOBA 127** cuenta con la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), que asegura la implementación de medidas sostenibles y de eficiencia en el uso de recursos energéticos e hídricos en el desarrollo. Esta certificación

reconoce el uso de tecnologías avanzadas en el edificio, garantizando un menor impacto ambiental teniendo un ahorro hídrico y reducción del carbono embebido en materiales.

PARÁGRAFO SEXTO: EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por el **FIDEICOMITENTE** al Proyecto **CÓRDOBA 127** en relación con el número de torres 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 el **FIDEICOMITENTE** 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 al **TRADENTE** y al **FIDEICOMITENTE** 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 se entregarán las zonas de uso esencial correspondientes al proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127** a partir de la entrega de los bienes privados del mismo, y las zonas comunes no esenciales, una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario y la realizará el **FIDEICOMITENTE** de conformidad a lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, pese a que este último ostente la calidad de propietario inicial, pues lo hace en su sola condición de propietario formal. Las áreas o zonas comunes del **CÓRDOBA 127**, se entregarán de la siguiente manera: Una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Se protocoliza la Licencia de Construcción [*] con modalidad de Obra Nueva del [*], debidamente ejecutoriada el [*] por la Dirección de Urbanismo de la [*] sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N - 20941681 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte; y la Resolución No. [*] del [*] expedida por la Dirección de Urbanismo de la [*], por medio de la cual se concedió Visto Bueno de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO OCTAVO: 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 **CÓRDOBA 127**, las especificaciones de la construcción, y la destinación exclusiva de los inmuebles para vivienda familiar, esto es, para uso exclusivamente residencial, 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 NOVENO: El **FIDEICOMITENTE** asegura que el inmueble objeto de la presente transferencia a título de compraventa, el cual hace parte del proyecto inmobiliario denominado **CÓRDOBA 127** es de su exclusiva y plena propiedad del **TRADENTE**, 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. No obstante, lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios de conformidad con los términos de ley.

PARÁGRAFO DÉCIMO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente instrumento público expresamente reconoce(n) y acepta(n) que la **Fiduciaria** comparece en este contrato exclusivamente como vocera y administradora del **Fideicomiso** y por ende como **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 del **FIDEICOMITENTE**, según corresponda en los términos establecidos en la sección de consideraciones 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 **TRADENTE** ha recibido de manos de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a entera satisfacción la suma de [...] **PESOS (\$[...])** moneda legal colombiana.

2.2. El saldo, es decir la suma de [...] PESOS (\$[...]) moneda legal colombiana, que **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagarán al **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 **TRADENTE** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** expresan 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 al **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 **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 copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO CUARTO: Los comparecientes manifiestan que han sido enterados del contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019 y, en consecuencia, declaran bajo la gravedad del juramento que el precio y/o valor señalado en la presente cláusula es el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes en los que se señale un valor distinto y que de existir dichos pactos lo informarían a Notaría, mediante documento. Igualmente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del precio o valor indicado.

TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE. En desarrollo y ejecución del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE** asume 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 **TRADENTE** así: El derecho real de dominio de los siguientes predios fue adquirido por el **Fideicomiso**, del cual es vocera la **Fiduciaria**, así:

3.1.1. Mediante Escritura Pública número cuatrocientos cuarenta y cinco (445) del

diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá D.C., el **Fideicomiso**, identificado con el NIT. [*], representado por la **Fiduciaria**, en su calidad de vocera y administradora, adquirió el predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 722189 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, mismo que sufrió una segregación, dando como resultado el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20941681 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

Lo anterior, con ocasión del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria mencionado en las consideraciones del presente instrumento.

PARÁGRAFO PRIMERO: El lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20941681 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, sobre el cual se levanta el proyecto **CÓRDOBA 127**, es de propiedad del **Fideicomiso** y administrado por la **Fiduciaria**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL 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 todo caso, única, exclusiva y directamente el **FIDEICOMITENTE** saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos del Código Civil.

3.2. SANEAMIENTO POR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCIÓN: el **FIDEICOMITENTE** responderá 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 la **Fiduciaria**, **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 la **Fiduciaria**, el **TRADENTE**, frente **AL(LAS)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y a terceros conforme a la ley. El **FIDEICOMITENTE** asegurará la calidad, estabilidad de la obra y garantía del Proyecto **CÓRDOBA 127**, 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 **CÓRDOBA 127**, quedando excluida la **Fiduciaria** y el **Fideicomiso** 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 **FIDEICOMITENTE**, 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(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberán llenar el formato de reparaciones locativas, que encontrará en la sección de servicio al cliente de la página web del **FIDEICOMITENTE** (www.urbansa.co) 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, el **FIDEICOMITENTE** amparará los perjuicios patrimoniales causados a **EL(LA)(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, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(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 **FIDEICOMITENTE** 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 **FIDEICOMITENTE**, 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, maltrato 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 de la copropiedad. El **FIDEICOMITENTE** 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 **FIDEICOMITENTE** no 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 dé (n) **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** a canales, bajantes y demás elementos.

3.3.10 Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, el **FIDEICOMITENTE** 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.

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 el **FIDEICOMITENTE** en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida 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 convocante 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 se encuentra vigente. 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: EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar los valores que sean cobrados por la respectivas empresas de servicios públicos por concepto de derechos de conexión e instalación de los medidores de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural, los cuales se causarán en la segunda factura que sea remitida al propietario del inmueble objeto de la presente Escritura Pública conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la Ley 142 de 1994; así como la instalación de las líneas telefónicas individuales. 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 y de las demás que modifiquen, adicionen o deroguen. Salvo casos de culpa o negligencia, el **FIDEICOMITENTE** no será responsable 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, gas y recolección de basuras y teléfono. El **FIDEICOMITENTE** tampoco será responsable por los retrasos que puedan presentarse en la ejecución del proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127**, por la demora que se derive directamente de las actividades y/u omisiones de las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono.

3.5. GASTOS CONTRACTUALES: En cuanto a los gastos contractuales, el **FIDEICOMITENTE** asumirá 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.

3.6. DESENGLOBE CATASTRAL: El **FIDEICOMITENTE** realizará los trámites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto **CÓRDOBA 127** ante el instituto geográfico Agustín Codazzi, 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.

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 desglose. 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, el **FIDEICOMITENTE** entregará 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. Respecto de teléfonos, el **FIDEICOMITENTE** por cuenta del **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 **TRADENTE** o el **FIDEICOMITENTE**, no serán responsables si la respectiva empresa de telecomunicaciones no aprueba las solicitudes o las demoras 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 el **FIDEICOMITENTE** es administrador 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 inmobiliario **CÓRDOBA 127** a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento. El **FIDEICOMITENTE** se reserva 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 IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y PAGOS** suscrito entre el **FIDEICOMITENTE** y la **Fiduciaria**, por medio del cual se constituyó el **Fideicomiso**.

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 al **TRADENTE** y al **FIDEICOMITENTE**, siempre que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** estén compuestos por un número plural de dos o más personas naturales o jurídicas.

4.5. GASTOS CONTRACTUALES: El **FIDEICOMITENTE** pagará 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.

PARÁGRAFO. El impuesto de timbre que se cause por el otorgamiento de la presente escritura pública será sufragado en iguales proporciones por las partes.

4.6. SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) y reconoce(n) que el(los) inmueble(s) será(n) construido(s) 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(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su(s) inmueble(s) se obliga(n) 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) inmuebles(s) y a las normas contempladas en la Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se hará(n) responsable(s) 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 **EL FIDEICOMITENTE** 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 de 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. TERRENOS POR DESARROLLAR: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127** que aún no se han edificado, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, a la **Fiduciaria**, como vocera del **Fideicomiso**. Que la demora o tardanza en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto, no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** sobre los mismos y que será potestad del **FIDEICOMITENTE** iniciar cualquier tipo de desarrollo inmobiliario en esta área (vivienda o comercial). En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso etc. El proyecto **CÓRDOBA 127**, estará conformado por varias Etapas de construcción, con base en las cuales se irán realizando las adiciones de las futuras etapas

de vivienda y comercio al Reglamento de Propiedad Horizontal.

4.9. CUMPLIMIENTO DE MANUALES Y POLÍTICAS DE LA COPROPIEDAD: **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.

4.10. 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 el **FIDEICOMITENTE** tiene 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 **CÓRDOBA 127** y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo, durante toda la gestión que el departamento comercial (ventas) requiera hacer uso de este.

4.11. 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 inmobiliario **CÓRDOBA 127** tanto las actualmente aprobadas como las que se llegasen 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, reconoce(n) y acepta(n) que se realizara la escrituración y entrega del 51% de las unidades inmobiliarias del proyecto **CÓRDOBA 127** para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba las zonas comunes no esenciales del conjunto las cuales se realizarán y entregarán una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario.

Las áreas comunes del Proyecto son:

[INSERTAR]

Se establece un periodo de dos (02) meses para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba la etapa de las zonas comunes no esenciales del proyecto inmobiliario. Si por causas imputables a la copropiedad del conjunto, las zonas comunes no esenciales no han sido recibidas dentro de los dos (02) meses atrás mencionados, se entenderá que dichas zonas son recibidas a satisfacción por la copropiedad del conjunto. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta de entrega, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en el que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, 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 **CÓRDOBA 127**, el libre acceso a cualquier parte del proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, mientras el **FIDEICOMITENTE** lo considere necesario.

4.12. TRABAJOS DE POSTVENTA: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente la atención de los trabajos u obras de postventa, para lo cual deberán permitir la entrada al personal que el **FIDEICOMITENTE** designe 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 encontrarán 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 el **FIDEICOMITENTE** 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. El **FIDEICOMITENTE** no será responsable 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.

4.13. 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 **TRADENTE** y el **FIDEICOMITENTE** 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 **FIDEICOMITENTE** 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 **FIDEICOMITENTE** 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 **FIDEICOMITENTE** procederá a la destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

4.14. INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN. Pagar al **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 al **TRADENTE**.

QUINTA: ENTREGA MATERIAL. El **FIDEICOMITENTE** hará la entrega material del inmueble objeto del presente contrato a entera y plena satisfacción, con toda su dotación de servicios públicos domiciliarios, sus usos y dependencias el día [...] del mes de [...] del año [...]. No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que el **FIDEICOMITENTE** podrá modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la misma, sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará por escrito a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de la nueva fecha de entrega material del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) desde ahora la

prórroga en la fecha de la entrega del (los) inmueble(s) y exonera(n) de toda responsabilidad al **FIDEICOMITENTE** 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. Lo anterior será comunicado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la Cláusula de notificaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(ES) con la firma de la presente Escritura Pública de compraventa acepta(n) y conoce(n) que el **FIDEICOMITENTE** puede modificar y prorrogar unilateralmente la fecha pactada para la entrega del(de los) inmueble(s) objeto de este contrato, cuando como consecuencia del acatamiento de las medidas que ordene el Gobierno Municipal con ocasión de cualquier emergencia sanitaria, el ritmo de las obras y/o trámites del proyecto se posterguen, sin que ello implique sanción de ninguna clase o incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**. En tal evento, se prorrogará la fecha inicialmente acordada para la entrega del (de los) inmueble(s) objeto de este contrato por el mismo término que dure la medida ordenada por el Gobierno Municipal. El **FIDEICOMITENTE** informará a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** la nueva fecha para la entrega del (de los) inmueble(s) objeto de la presente escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO: Es entendido que el(los) inmueble(s) objeto de venta se entregará(n) a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, cuando este(n) dotados de los servicios públicos de energía, gas natural, acueducto y alcantarillado. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas Municipales, sin culpa del **FIDEICOMITENTE**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** ni del **TRADENTE**.

PARÁGRAFO CUARTO: Es convenido que para que cumplan con su obligación de entregar, deberá(n): (i) Haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente; (ii) Haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial; y (ii) Haber cancelado los gastos contractuales a su cargo, a los cuales se hace referencia en la Cláusula cuarta.

PARÁGRAFO QUINTO: Cuando el **FIDEICOMITENTE** se encuentre listo para efectuar la entrega del (los) inmueble(s), dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

PARÁGRAFO SEXTO: Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en la fecha establecida, la cual pudo ser modificada y previamente informada

por el **FIDEICOMITENTE** a la presente cláusula, se le(les) citará nuevamente para que comparezca(n) a recibirlo dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes. Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparezca(n) a esta segunda citación o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio del **FIDEICOMITENTE** el (los) inmueble(s) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte del **FIDEICOMITENTE** y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del (los) inmueble(s) será(n) remitida(s) a la dirección de notificación informada por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** al momento de la negociación y el **FIDEICOMITENTE** 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 a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(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: De la entrega real y material del (los) inmueble(s) se dejará constancia en un acta de entrega suscrita por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y el **FIDEICOMITENTE**, en donde consten las condiciones reales de la entrega y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados, dentro de los plazos establecidos en dicha acta. La entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO OCTAVO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y acepta(n), que el **FIDEICOMITENTE** tiene autonomía temporal de imponer transitoriamente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto inmobiliario, de acuerdo con el avance de obra y la construcción de las respectivas torres que lo conforman. En todo caso, como límite temporal, el **FIDEICOMITENTE** deberá entregar en forma definitiva, los parqueaderos y depósitos objeto del presente contrato, una vez finalicen el proyecto inmobiliario **CÓRDOBA**
127

SEXTA: PERMISO DE ENAJENACIÓN. El **FIDEICOMITENTE** deja constancia cuenta con el permiso de enajenación desde el [*] tal como consta en el documento con radicado [*] expedido por la [*], y ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario **CÓRDOBA**
127

SÉPTIMA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS O PERMISO DE VENTAS. **EL FIDEICOMITENTE** y **EL TRADENTE**, con el alcance previsto en las consideraciones del presente instrumento, están debidamente autorizados para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato. Así mismo, están autorizados por la Secretaría de Planeación en la Dirección de Urbanismo de la [*], 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: El **FIDEICOMITENTE** gozará 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 el **FIDEICOMITENTE** la obligación de reconocer ningún valor a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** o a los demás propietarios del proyecto. Dicha exhibición no obligará al **FIDEICOMITENTE** o al **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 al **FIDEICOMITENTE** 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(n) a permitir, sin perturbación alguna, a que el **FIDEICOMITENTE** 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 del **FIDEICOMITENTE** 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 **FIDEICOMITENTE** 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 la **Fiduciaria** es la de un profesional, su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La **Fiduciaria** no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y PAGOS** suscrito con el **FIDEICOMITENTE**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **Fideicomiso**. La

Fiduciaria no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, enajenador en los términos de la Ley 1796 de 2016, ni gerente, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario **CÓRDOBA 127** 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. DECLARACIONES: De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

10.1. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que ni el **FIDEICOMITENTE** ni el **TRADENTE** tienen injerencia alguna en los procesos y trámites de solicitud de crédito que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(ES)** realicen frente a entidades financieras. Con esto claro, ni el **FIDEICOMITENTE** ni el **TRADENTE** ejercen funciones de asesoría de créditos de vivienda.

10.2. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(ES) exonera(n) de responsabilidad al **FIDEICOMITENTE** y al **TRADENTE** de cualquier daño o perjuicio causado por la negativa de cualquier entidad financiera a **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(ES)**.

DÉCIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES: Se podrán notificar de manera electrónica las citaciones y requerimientos realizados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y el **FIDEICOMITENTE**. Para el efecto, el **FIDEICOMITENTE** 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 **TRADENTE** y el **FIDEICOMITENTE** 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 el **FIDEICOMITENTE** 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 al **FIDEICOMITENTE**, para que adelante 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 **TRADENTE**, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en

el marco del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, coadyuve en lo que se requiera al **FIDEICOMITENTE**. 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 al **FIDEICOMITENTE**, 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 esta Escritura Pública 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,

13.10. 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(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) al **FIDEICOMITENTE** 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. El **FIDEICOMITENTE** podrá 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)**.

Presente(s) nuevamente **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declaran(n):

1. 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 el **FIDEICOMITENTE**.
2. 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 Municipio a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.
3. Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto **CÓRDOBA 127**, del cual es parte integral el inmueble adquirido y se obliga(n) a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título.
4. Que conocen y aceptan los términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y PAGOS** constituido mediante documento privado el [*]

Presente nuevamente el **FIDEICOMITENTE** declara:

1. Que acepta la venta contenida en esta Escritura Pública de compraventa firmada por el **Fideicomiso** cuyo vocera es **FIDUCIARIA**
2. Que aceptan que la **FIDUCIARIA** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación establecida en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**

INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y PAGOS constituido mediante documento privado del [*].

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 MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y PAGOS**.

4. Que se obliga a protocolizar el certificado técnico de ocupación conforme a la Ley 1796 de 2016 y demás normas que lo regulen, así como a remitir soporte de la constitución de la póliza que cubra dicho amparo patrimonial, dentro de los diez (10) días siguientes a la expedición del certificado técnico de ocupación.

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

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD: Bogotá	FECHA: 28-May-2025
2. ACREEDOR HIPOTECARIO Banco Davivienda S.A.	Identificación Número 860.034.313-7
3. DEUDOR HIPOTECARIO Fideicomiso Córdoba - Fiduciaria Davivienda S.A.	Identificación Número 830.053.700-6

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

4. Nombre del proyecto de vivienda Córdoba 127 Etapa 1	Etapas(x) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa. Única Etapa
Número y tipo de viviendas: 80	
5. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Ac 127 #54-57 - Bogotá D.C. - Bogotá D.C., Barrio El Recreo De Los Frailes	
6. Matricula(s) inmobiliaria(s) objeto de las HIPOTECA(S): 50N-20941681	

INFORMACIÓN DEL CRÉDITO E HIPOTECA

7. Valor aprobación del Crédito: \$ 47.280.000.000	8. Fecha aprobación del Crédito 28-Abr.-2025	9. Vigencia del Crédito. 31-Oct-2025
10. Escritura(s) Pública(s) de constitución de hipoteca(s): Escritura Pendiente de Hipoteca	OPCIONAL, solo en caso de haberse constituido la HIPOTECA Fecha Pendiente de Hipoteca	Notaría Pendiente de Hipoteca

CERTIFICACIÓN

BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con N° **860.034.313-7**, 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: **Erick Jardiel Niño Lopez**
 Identificación: N° **79.909.969** expedida en **Bogotá D.C**

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.



DANIEL R. PALACIOS RUBIO
NOTARIO TITULAR
Código 1100100029
NIT. 19.247.148-1

CERTIFICADO No. 6012 / 2025 VIGENCIA DE PODER

El suscrito Notario Veintinueve (29) del círculo de Bogotá D.C., con fundamento en lo ordenado por el inciso primero del artículo 89 del Decreto Ley 960 de 1970,

CERTIFICA:

Que mediante escritura pública número 14387 del 03 de noviembre del 2023, otorgada en esta Notaría, BANCO DAVIVIENDA S.A. con Nit 860.034.313-7, representado legalmente por JORGE HORACIO ROJAS DUMIT, identificado(a) con cédula de ciudadanía No.11.309.806 de Girardot. Confirió PODER ESPECIAL, a: ERICK JARDIEL NIÑO LOPEZ identificado(a) con la cédula de ciudadanía No.79.909.969 de Bogotá D.C.

Que revisado el original de la citada escritura, esta **NO CONTIENE NOTA ALGUNA DE REVOCATORIA TOTAL O PARCIAL** por lo que se presume **VIGENTE** en su tenor literal. (Inciso 1º Art. 89 Decreto 019/2012; Instrucción Administrativa N° 5 de 2011 Superintendencia de Notariado y Registro).

Para verificar su alcance y contenido se sugiere solicitar la copia pertinente.

VIGENCIA número **sesenta y nueve (69)**, expedida a los **dos (02) días** del mes de **mayo del dos mil veinticinco (2025)** las: **5:00:23 p. m.**

DERECHOS: \$ 4.000 / IVA: \$760 - Res.0585 de 24 Enero del 2025 SNR



LUIS ALCIBIADES LÓPEZ BARRERO
NOTARIO VEINTINUEVE (29) ENCARGADO DE BOGOTÁ D.C.
RESOLUCION 2025-005365-6 DEL 30 DE ABRIL DEL 2025

Elaboró: ALEJANDRO.

Radicado:

Solicitud: _____

República de Colombia

cadena.

Deposito notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca532695600



14-02-2025

cadena...al...notaria



República de Colombia



Ca44598019

Aa080859374

NOTARIA 29 DE BOGOTA, D.C.
REPUBLICA DE COLOMBIA

Escritura: **14387.**

CATORCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE.

Fecha: **TRES (03) DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023).**

ACTO:

PODER ESPECIAL.

DE:

BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT 860.034.313-7

A:

ERICK JARDIEL NIÑO LOPEZ C.C. 79.909.969

VALOR ACTO: **SIN CUANTIA**

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los tres (03) días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), ante el despacho de la **NOTARIA VEINTINUEVE (29) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, cuyo Notario Titular es el Doctor **DANIEL R. PALACIOS RUBIO**, se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

PODER ESPECIAL

COMPARECIÓ CON MINUTA ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO:

El Doctor **JORGE HORACIO ROJAS DUMIT**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **11.309.806** de Girardot, obrando en mi calidad de Suplente del Presidente y como tal Representante Legal del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, Establecimiento Bancario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en escritura pública, verificación y transacciones del notario notarial



Aa080859374



1123446115445499

06-09-22

cadena

legalmente constituido bajo las leyes de la Republica de Colombia, por escritura pública número tres mil ochocientos noventa y dos (3892) otorgada en la Notaria Catorcé (14) del Circulo de Bogotá, el dieciséis (16) de Octubre de mil novecientos setenta y dos (1972), con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el Nit número 860.034.313-7, existencia y representación que acredito anexando la certificación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien dijo:

PRIMERO: Que confiere **PODER ESPECIAL** a **ERICK JARDIEL NIÑO LOPEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.909.969** expedida en Bogotá, D.C., para que a nombre y en representación del **BANCO DAVIVIENDA S.A. "DAVIVIENDA"**, realice los siguientes actos:

1. Para que acepte las escrituras públicas de hipoteca de mayor extensión que se constituyan a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, y para liberar o para cancelar las hipotecas constituidas a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, en mayor extensión.
2. Para que acepte las escrituras públicas que se constituyen a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, de crédito individual.
3. Para que acepte y firme las escrituras públicas de adquisición de inmuebles a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, y todos los documentos necesarios para perfeccionarlas, a fin de tramitar y firmar contratos de leasing, al igual que firmar las cesiones de promesa de compraventa que se desprendan del mismo negocio.
4. Otorgar autorización a terceros para recoger cheques producto de desembolsos de créditos en otras entidades, a fin de cancelar créditos en **DAVIVIENDA**.
5. Solicitar copias sustitutivas de escrituras correspondientes a garantías hipotecarias en notarias.
6. Para que firme documentos dirigidos a la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., tales como: Certificaciones de prorratas, formulario para certificación financiera y cualquier otro documento que requiera cualquier firma constructoras vinculadas al **BANCO DAVIVIENDA**, para tramitar el permiso de ventas.
7. Para que firme las ofertas vinculantes de créditos hipotecarios y leasing habitacional.
8. Para que firme cartas de compromiso a otras Entidades.
9. Llevar a cabo la firma de garantías mobiliarias.



Ca445580156

Aa080859375



cadena

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de empresas de servicios públicos autorizadas y demás en el ámbito notarial

- 10. Firmar contratos y otro si a Leasing habitacional. _____
- 11. Firmar los documentos requeridos con el fin de suscribir hipotecas compartidas en primer grado, con el Fondo Nacional del Ahorro, el Banco de la Republica y otras Entidades. _____
- 12. Autorizar la constitución de hipotecas en segundo grado. _____
- 13. Para que en nombre y representación del BANCO DAVIVIENDA S.A., realice la declaración juramentada de que trata el artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019. _____

SEGUNDO. - El apoderado queda facultado para llevar la actuación antes descrita, únicamente en la Ciudad de Bogotá y Municipios de Cundinamarca que dependan de la Regional Bogotá hasta la fecha en que el apoderado se desempeñe como funcionario del BANCO, pues al presentarse desvinculación, el presente poder se entenderá revocado para el funcionario. Del mismo modo se advierte que el presente mandato aquí otorgado, se tendrá por revocado en caso de presentarse una de las causales contempladas en el artículo 2189 del Código Civil. _____

Presente en este acto, **ERICK JARDIEL NIÑO LOPEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogota, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.909.969 expedida en Bogotá, D.C., manifiesta que reconoce y acepta la presente escritura y el poder contenido en ella. _____

_____ **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA, PREVIAMENTE REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA.** _____

NOTA 1. El suscrito Notario, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 de 2015 que sustituyó el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983 y en virtud que **JORGE HORACIO ROJAS DUMPT** en representación del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, y **ERICK JARDIEL NIÑO LOPEZ** tienen registradas sus firmas en esta Notaría, autoriza que el presente instrumento sea suscrito por las precitadas personas fuera del recinto notarial. _____



Aa080859



112312646146046A

06-05-22

01-08-22

Notaría Sub... de Bogotá... al Notario... 01-08-22

NOTA 2.- CONSTANCIA DE EL (LA)(LOS) INTERESADO(A)(S) Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO.

1.- EL(LA)(LOS) COMPARECIENTE(S) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad, declara(n) que toda(s) la(s) información(es) consignada(s) en el presente instrumento es(son) correcta(s), en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos; cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por EL(LA)(LOS) COMPARECIENTE(S).

2.- El Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto ley 960 de 1970.

CONSTANCIA NOTARIAL. - REPOSITORIO DE PODERES. -De conformidad con lo ordenado por el artículo 89 del Decreto Ley 019 de 2012 y la Instrucción Administrativa 10 de 2013 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, este acto escriturario se incorporará al REPOSITORIO DE PODERES, para la consulta obligatoria que compete a los Notarios del País y Cónsules de Colombia en el exterior.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

LEIDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECCIÓN ALGUNA Y FIRMADO por el(los) otorgante(s) este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones. El Notario conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos, se les hicieron las advertencias de Ley. Por lo tanto, el(los) comparecientes exonera(n) a El Notario y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina. El Notario lo autoriza y da fe de ello.

La validez de este documento puede verificarse en la página www.supersfinanciera.gov.co con el número de PIN

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2174862754182727

Generado el 13 de julio de 2023 a las 08:59:21

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

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2015.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: BANCO DAVIVIENDA S.A. o BANCO DAVIVIENDA

NIT: 860034313-7

NATURALEZA JURÍDICA: Establecimiento Bancario Comercial de Naturaleza Privada. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 3892 del 16 de octubre de 1972 de la Notaría 14 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), bajo la denominación CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "COLDEAHORRO"

Escritura Pública No 167 del 30 de enero de 1973 de la Notaría 14 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA", autorizada con resolución SS 0060 del 15 de enero de 1973

Escritura Pública No 3890 del 25 de julio de 1997 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), en adelante será Banco Davivienda S.A. Se protocolizó la conversión de la CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA" en banco comercial, cuya razón social, en adelante será Banco Davivienda S.A., aprobada mediante resolución 0562 del 10 de junio de 1997 Sociedad anónima de carácter privado

Escritura Pública No 1234 del 09 de abril de 1999 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el cambio de razón social por BANCO DAVIVIENDA S.A., pero en sus relaciones comerciales podrá identificarse como BANCO DAVIVIENDA o utilizar la sigla DAVIVIENDA.

Escritura Pública No 4541 del 28 de agosto de 2000 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocoliza la adquisición del cien por cien (100%) de las acciones suscritas de DELTA BOLIVAR S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A. En consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse.

Resolución S.B. No 0300 del 11 de marzo de 2002 la Superintendencia Bancaria aprobó la cesión parcial de los activos y pasivos de la CORPORACION FINANCIERA DEL NORTE S.A. COFINORTE S. A. a BANCOLOMBIA S.A., BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. y BANCO DAVIVIENDA S.A.

Resolución S.B. No 1045 del 19 de julio de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la adquisición del 90.8% de las acciones del Banco Superior por parte del Banco Davivienda como etapa previa a la fusión de los citados establecimientos bancarios

Resolución S.F.C. No 0468 del 14 de marzo de 2006, la Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión propuesta, en virtud de la cual BANSUPERIOR, se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el BANCO DAVIVIENDA S.A., protocolizada mediante Escritura Pública No. 2369 del 27 de Abril de 2006, Notaría 1 de Bogotá D.C.)

Resolución S.F.C. No 0139 del 31 de enero de 2007 No objeta la adquisición del noventa y nueve punto cero seis dos cinco ocho seis siete cuatro por ciento (99.06258674%) del total de las acciones en circulación totalmente suscritas y pagadas emitidas del GRANBANCO S.A. o Granbanco-Bancafé o Bancafé, por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A., como etapa previa a la fusión de los mismos.

Calle 7 No. 4 - 49, Bogotá D.C.
Consumidor: (571) 5 94 02 00 5 94 02 01
www.supersfinanciera.gov.co



Ca44588015



01-08-23

República de Colombia



Puede consultarse en el sitio web de la Superintendencia Financiera de Colombia

cadena

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2174862754182727

Generado el 13 de julio de 2023 a las 08:59:21

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

Resolución S.F.C. No 1221 del 13 de julio de 2007 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la operación de fusión propuesta entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y el BANCO GRANBANCO S.A. o BANCAFÉ, en virtud de la cual éste último se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el primero protocolizada mediante Escritura Pública 7019 del 29 de agosto de 2007 Notaria 71 de Bogotá D.

Resolución S.F.C. No 1013 del 03 de julio de 2012 la Superintendencia Financiera no objeta la fusión entre Banco Davivienda y Confinanciera, protocolizada mediante escritura pública 9557 del 31 de julio de 2012, notaria 29 de Bogotá, en virtud de la cual éste último se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por Davivienda

Resolución S.F.C. No 1667 del 02 de diciembre de 2015 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión por absorción de LEASING BOLIVAR S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO (sociedad absorbida) por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A. (sociedad absorbente), protocolizada mediante Escritura Pública 1 del 04 de enero de 2016 Notaria 29 de Bogotá, como consecuencia la sociedad absorbida se disuelve sin liquidarse.

Resolución S.F.C. No 0318 del 18 de marzo de 2016 Autoriza al Banco Davivienda Internacional (Panamá), sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, para realizar en Colombia, actos de promoción o publicidad de los productos y servicios financieros en los términos descritos en el plan de negocios referido en el considerando décimo primero de la presente Resolución, a través de la figura de representación, exclusivamente a través de la red de oficinas del Banco Davivienda S.A.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.F.C. No 562 del 10 de junio de 1997

REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENTE Y SUPLENTE. El Banco tendrá un Presidente y uno o más suplentes, según lo disponga la Junta Directiva elegidos por esta, quienes ejercerán la representación legal del Banco a nivel nacional e internacional. Por su parte, los Gerentes de Sucursales llevarán la representación legal del Banco dentro del territorio que se defina en su nombramiento. Adicionalmente, la Junta Directiva podrá efectuar designaciones para que la persona designada lleve la representación legal del Banco en algunos aspectos particulares, por ejemplo para efectos judiciales o para realizar diligencias o actuaciones ante autoridades administrativas. **FUNCIONES:** Serán funciones del presidente y de sus suplentes, las siguientes: a) Representar al Banco, Judicial o extrajudicialmente como persona jurídica y usar la firma social; b) Presidir las reuniones de la asamblea general de accionistas; c) Presentar mensualmente el balance de la sociedad a la Junta Directiva; d) Hacer cumplir los estatutos y decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva; e) Ejercer las funciones que le señalen la Junta Directiva o la Asamblea de Accionistas; f) Convocar la Asamblea de la Junta Directiva a sesiones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente; g) Mantener a la Junta Directiva plena y detalladamente enterada de la marcha de los negocios sociales y suministrarle todos los datos e informes que le solicite; h) Constituir los apoderados especiales que requiera el Banco i) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios convenientes para el debido cumplimiento del objeto social; j) Salvo las previstas en los literales a), h) e i) de este artículo delegar, previa autorización de la Junta Directiva, alguna o algunas de sus atribuciones. k) Nombrar y remover libremente a los funcionarios del banco, cuyo nombramiento no este reservado a la Asamblea General o a la Junta Directiva. (E. Pública 3978 del 08/abril/2014 Notaria 29 de Bogotá)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Javier José Suárez Esparragoza Fecha de inicio del cargo: 01/01/2022	CC - 80418827	Presidente
Camilo Albán Saldarriaga Fecha de inicio del cargo: 17/10/2003	CC - 19385661	Suplente del Presidente





Ca4459801

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

14387-2023

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2174862754182727

Generado el 13 de julio de 2023 a las 08:59:21

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



cadena

NOMBRE

Alvaro Alberto Carrillo Buitrago
Fecha de inicio del cargo: 17/10/2003

IDENTIFICACIÓN

CC - 79459431

CARGO

Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021267786-000 del día 10 de diciembre de 2021 que con documento del 6 de diciembre de 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptado por la Junta Directiva en Acta 1047 del 6 de diciembre de 2021. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

Alberto Patricio Melo Guerrero
Fecha de inicio del cargo: 30/08/2013

CE - 449518

Suplente del Presidente

Yaneth Riveros Hernández
Fecha de inicio del cargo: 15/06/2023

CC - 52219912

Suplente del Presidente

Pedro Alejandro Uribe Torres
Fecha de inicio del cargo: 07/09/2006

CC - 9519824

Suplente del Presidente

Luz Maritza Pérez Bermúdez
Fecha de inicio del cargo: 15/02/2007

CC - 39687879

Suplente del Presidente

Olga Lucía Rodríguez Salazar
Fecha de inicio del cargo: 01/11/2007

CC - 41799519

Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2018083402-000 del día 27 de junio de 2018, la entidad informa que con documento del 5 de junio de 2018 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por la Junta Directiva en acta 964 del 5 de junio de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

José Rodrigo Arango Echeverri
Fecha de inicio del cargo: 01/11/2007

CC - 71612951

Suplente del Presidente

Ricardo León Otero
Fecha de inicio del cargo: 08/11/2007

CC - 13480293

Suplente del Presidente

Jaime Alonso Castañeda Roldán
Fecha de inicio del cargo: 08/11/2007

CC - 98545770

Suplente del Presidente

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Commutador: (571) 5 94 02 00 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Puede consultar para sus reclamos, quejas o solicitudes de atención al cliente en el sitio web de la Superintendencia Financiera de Colombia.

República de Colombia

Tramite: Ca 4459801-53

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2174862754182727

Generado el 13 de julio de 2023 a las 08:59:21

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

NOMBRE

Jorge Alberto Abisambra Ruiz
Fecha de inicio del cargo: 27/05/2009

IDENTIFICACIÓN

CC - 19404458

CARGO

Suplente del Presidente con documento numero 2022195530 del 16 de diciembre de 2022, renunció al cargo de Representante Legal en Calidad de Suplente y fue aceptada mediante Acta No. 1071 del 15 de noviembre de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

Bernardo Ernesto Alba López
Fecha de inicio del cargo: 30/08/2013

CC - 79554784

Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2018134850 del día 10 de octubre de 2018, la entidad informa que con documento del 25 de septiembre de 2018 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por la Junta Directiva en acta 969 del 25 de septiembre de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

Adriana Cardenas Acuña
Fecha de inicio del cargo: 31/01/2014

CC - 63340862

Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021100066-000 del día 30 de abril de 2021, que con documento del 16 de marzo de 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 1029 del 19 de abril de 2021. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

Felix Razo Cagua
Fecha de inicio del cargo: 27/03/2014

CC - 79382406

Suplente del Presidente

Reinaldo Rafael Romero Gómez
Fecha de inicio del cargo: 23/07/2015

CC - 79720459

Suplente del Presidente

Calle 7 No. 4 - 48 Bogotá D.C.
Teléfono: (57) 5 94 02 00 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN



C=4459901

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el PIN No: 2174962754182727

Generado el 13 de julio de 2023 a las 08:59:21

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

14387-2023

República de Colombia

cadena

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Jorge Horacio Rojas Dumit Fecha de inicio del cargo: 21/01/2016	CC - 11309806	Suplente del Presidente
Juan Carlos Hernandez Nuñez Fecha de inicio del cargo: 02/03/2017	CC - 79541811	Suplente del Presidente
Martha Luz Echeverri Díaz Fecha de inicio del cargo: 17/05/2018	CC - 52052903	Suplente del Presidente
Aivaró Montero Agón Fecha de inicio del cargo: 19/03/2020	CC - 79564198	Suplente del Presidente
Paula Reyes Del Toro Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 52866061	Suplente del Presidente
Daniel Cortés Mc Allister Fecha de inicio del cargo: 21/04/2022	CC - 80413084	Suplente del Presidente
Marianella Lopez Hoyos Fecha de inicio del cargo: 21/01/2016	CC - 39773234	Representante Legal para Efectos Judiciales o para realizar actuaciones ante Autoridades Administrativas
William Jimenez Gil Fecha de inicio del cargo: 15/12/2016	CC - 19478624	Representante Legal para Efectos Judiciales o para realizar Actuaciones ante Autoridades Administrativas
Bernardo Enrique Rivera Mejía Fecha de inicio del cargo: 02/09/2021	CC - 88218527	Representante Legal para efectos judiciales y para realizar diligencias o actuaciones ante autoridades administrativas

Natalia Guerrero Ramirez
NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ
SECRETARIA GENERAL

"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



Calle 7 No. 4 - 43, Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO



ESPACIO EN BLANCO

NOTARIA 29

DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

DANIEL PALACIOS RUBIO

NOTARIO

NIT. 19.247.148-1

CARRERA 13 No. 33 - 42

PBX: 7462929

ESPACIO EN BLANCO



República de Colombia

5



Aa080859376

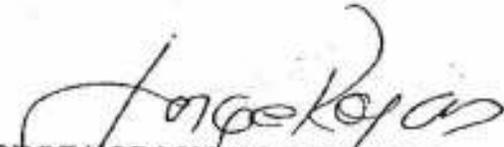


Ca4459801

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NÚMERO **14387-**
 DE FECHA: TRES (03) DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023).
 OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTINUEVE (29) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
 El presente instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial números:
 Aa080859374, Aa080859375, Aa080859376.

DERECHOS NOTARIALES: (Decreto 1069 de 2015. Resolución **00387** del 23 de
 enero de 2023) _____ \$74,900
 IVA: (Art. 4 Decreto 397 de 1984) _____ \$46,736
 Superintendencia: _____ \$7,950
 Fondo de Notariado: _____ \$7,950

En señal de su consentimiento, los comparecientes suscriben con su firma autógrafa
 e imprimen la huella dactilar del dedo índice de su mano derecha. _____


JORGE HORACIO ROJAS DUMIT

C.C. No. 11.309.806 de Girardot

Teléfono:

En Representación del BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT 860.034.313-7

Firma autorizada fuera del despacho notarial. (Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069
 de 2015 que sustituyó el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983)

República de Colombia



cadena

Papel notarial para uso exclusivo de rasgos de escritura pública, certificaciones y documentos de archivo notarial



Aa080859376



3121JASOPJANL7A

08-09-22

01-09-23

Erick Jardiel Niño López
ERICK JARDIEL NIÑO LOPEZ

C.C. No.: 79.909.969.

Dirección: Cra 7 # 71-52 Torre B Piso 3.

Teléfono fijo y/o celular: 3108749001

Estado Civil: Soltero.

Ocupación: Empleado.

Correo electrónico: ejnino@danvienda.com

¿Es usted o tiene algún familiar expuesto políticamente? SI NO

Firma autorizada fuera del despacho notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 de 2015 que sustituyó el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983)

Daniel R. Palacios Rubio
DANIEL R. PALACIOS RUBIO

NOTARIO VEINTINUEVE (29) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ



Ca445980138

DANIEL R. PALACIOS RUBIO
NOTARIO



cadena

ES FIEL Y PRIMERA (1) COPIA DE ESCRITURA 14387 DE NOVIEMBRE 03 DE 2023, TOMADA DE SU ORIGINAL, QUE SE EXPIDE EN OCHO (08) HOJAS, - DEC. 960/70 ART. 80 - MODIFICADO ART. 42 DEC. 2163/70, CON DESTINO A:

NUESTRO USUARIO



LA NOTARIA VEINTINUEVE (29) DE BOGOTA
CERTIFICA

QUE EL ORIGINAL DE LA ESCRITURA A LA QUE SE REFIERE LA PRESENTE COPIA NO APARECE NUNCA DE REVOCACION Y POR LO TANTO CONTINUA VIGENTE EN EL PROTOCOLO DE ESTA NOTARIA

BOGOTA D.C.

16/11/2023



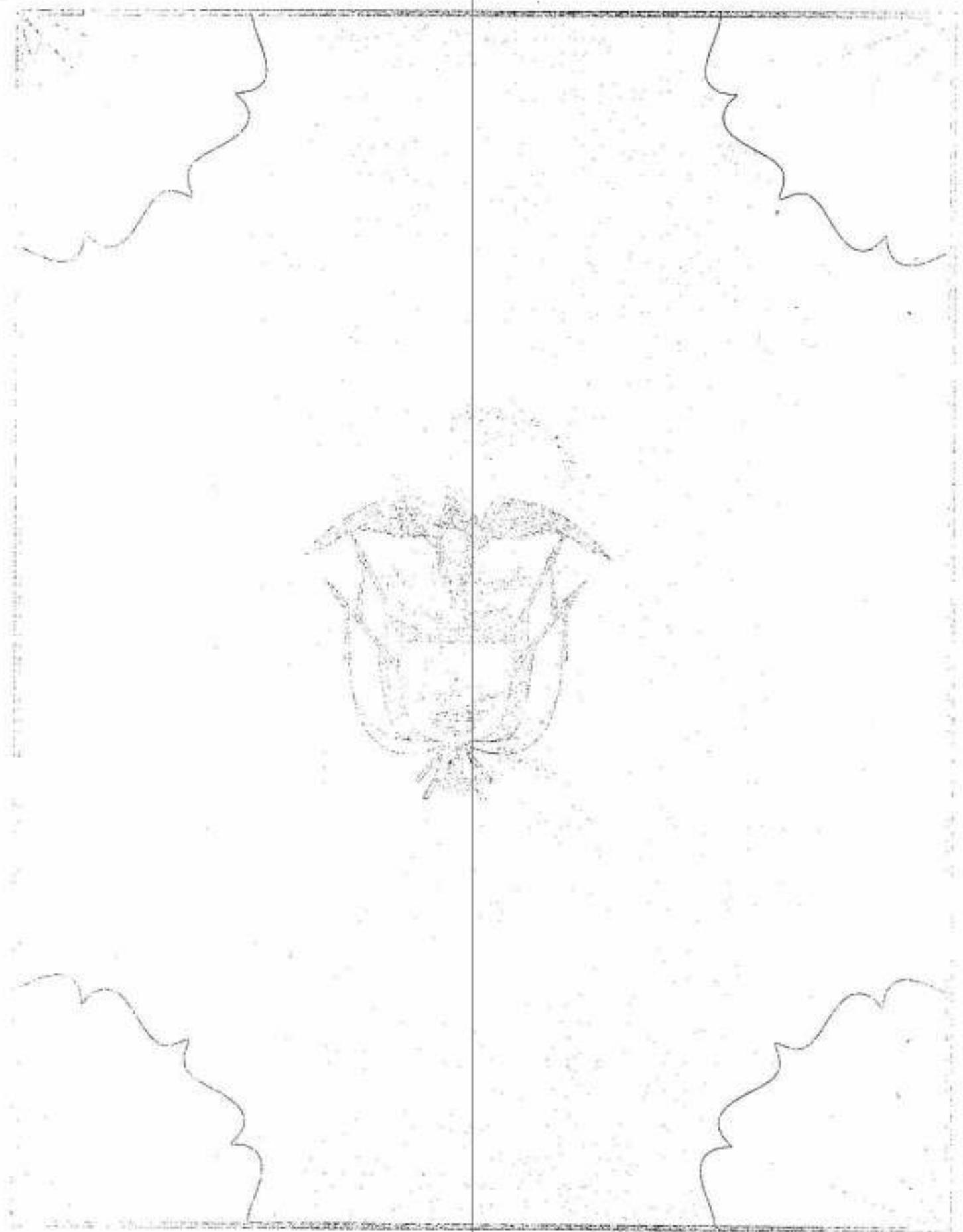
República de Colombia

Página notarial para uso exclusivo de notas de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

Ca445980138



01-80-23



 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
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 14 de mayo de 2025
SOLICITANTE:	URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	CORDOBA 127		
DIRECCIÓN:	AC 127 54-57 IN 1		
APARTAMENTOS:	80	CASAS:	0
		LOTES:	1
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):			2.418 m ²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):			4.926.376 \$/m ²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			15.226 m ²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			5.218.445 \$/m ²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 11.910.893	782.292 \$/m ²	15,0%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 44.433.158	2.918.313 \$/m ²	55,9%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 10.030.044	658.761 \$/m ²	12,6%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 10.518.190	690.821 \$/m ²	13,2%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 2.561.829	168.258 \$/m ²	3,2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 79.454.114	5.218.445 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 82.639.650	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 3.185.536
			3,9%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 11.910.893	15,0%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.846.464	2,3%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 42.552.000	53,6%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 23.144.757	29,1%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 79.454.114	100%

FILA VALIDACIÓN

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

FLA VALIDACIÓN

Fecha: 02/05/2024

FUEENTES	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL PLAN CALA	15. OTRAS FUENTES DE RECURSOS	16. 2023 - 1º BIMESTRE		16. 2023 - 2º BIMESTRE		16. 2023 - 3º BIMESTRE		16. 2023 - 4º BIMESTRE		16. 2024 - 1º BIMESTRE		16. 2024 - 2º BIMESTRE		16. 2024 - 3º BIMESTRE		16. 2024 - 4º BIMESTRE		16. 2025 - 1º BIMESTRE		16. 2025 - 2º BIMESTRE		16. 2025 - 3º BIMESTRE		16. 2025 - 4º BIMESTRE		
				Bimestre 21	Bimestre 22	Bimestre 23	Bimestre 24	Bimestre 25	Bimestre 26	Bimestre 27	Bimestre 28	Bimestre 29	Bimestre 30	Bimestre 31	Bimestre 32	Bimestre 33	Bimestre 34	Bimestre 35	Bimestre 36	Bimestre 37	Bimestre 38	Bimestre 39	Bimestre 40	Bimestre 41				
16. TERRENO	11.915.893	11.915.893	0,000																									
17. RECURSOS PROPIOS	1.846.464	1.846.464	0,000																									
18. CREDITO EXTENSO FINANCIERA	42.552.000	42.552.000	0,000	1.101.693		1.324.829	2.029.779	3.620.530	3.779.864	3.021.701	3.290.144	4.721.573																
19. CREDITO PARTICULARES	0	0	0,000																									
20. VENTAS FINANCIERAS	23.144.757	23.144.757	0,000		6.955.939	2.323.639	2.348.361	1.623.944	1.052.372	1.007.045	1.834.932	1.431.898	4.076.931															
21. VENTAS PRODUCTO	30.404.800	30.404.800	0,000											24.532.291	4.301.411	2.050.333	1.938.240	26.882.619										
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000																									
16. TOTAL FUENTES	138.949.907	138.949.907	0,000	1.101.693	6.955.939	3.648.765	4.389.541	5.245.177	5.732.236	5.438.626	5.124.976	6.142.965	4.075.831	24.532.291	4.301.411	2.050.333	1.938.240	26.882.619	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
USOS				Bimestre 21	Bimestre 22	Bimestre 23	Bimestre 24	Bimestre 25	Bimestre 26	Bimestre 27	Bimestre 28	Bimestre 29	Bimestre 30	Bimestre 31	Bimestre 32	Bimestre 33	Bimestre 34	Bimestre 35	Bimestre 36	Bimestre 37	Bimestre 38	Bimestre 39	Bimestre 40	Bimestre 41				
24. TERRENO	11.915.893	11,915,893	0,000																									
25. COSTOS DIRECTOS	44.433.158	44,433,158	0,000		2,665,430	2,767,419	3,383,115	4,250,740	4,741,808	4,515,208	4,197,145	3,997,780	3,218,173	3,473,735	3,195,899	1,963,941	1,490,425	894,969										
26. COSTOS INDIRECTOS	10,030,044	10,030,044	0,000		955,298	895,934	437,517	434,421	303,020	318,349	318,849	321,621	413,867	365,767	717,249	263,177	218,920	122,754	110,393									
27. GASTOS FINANCIEROS	10,518,190	10,518,190	0,000		178,164	485,453	368,794	586,954	583,521	575,045	498,498	497,317	278,289	272,288	1,116,160	725,595	407,372	345,061										
28. GASTOS DE VENTAS	2,561,829	2,561,829	0,000		50,375	75,535	75,535	75,535	89,891	66,533	118,892	108,995	110,583	110,583	88,893	88,543												
29. RECURSOS PROPIOS	1,846,464	1,846,464	0,000		1,846,464																							
30. CREDITO EXTENSO FINANCIERA	42,552,000	42,552,000	0,000									1,534,050		19,132,225				22,985,726										
31. CREDITO PARTICULARES	0	0	0,000																									
32. OTROS PAGOS (*)	0	0	0,000																									
33. TOTAL USOS	123,852,578	123,852,578	0,000	1,101,693	6,955,939	3,648,765	4,389,541	5,245,177	5,732,236	5,438,626	5,124,976	6,142,965	4,075,831	24,532,291	4,301,411	2,050,333	1,938,240	22,897,883	0	0	0	0	0	0	0	0		
34. SALDO CAJA BANCARIA	15,296,429	15,296,429		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,185,536	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
35. SALDO ACUMULADO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,185,536	3,185,536	3,185,536	3,185,536	3,185,536	3,185,536	3,185,536	3,185,536	3,185,536		

(*) OTROS RECURSOS (Especificar)

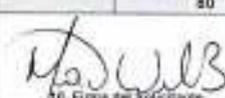
(*) OTROS PAGOS (Especificar)

36. OBSERVACION:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE



Sandra Calderon
DE FIRMA DE BANCALUBA

1. Fecha elaboración 2025-may-14	2. Solicitante: URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.	3. Nombre del proyecto de Vivienda CORDOBA 127					
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	1.218.270	107,32	11.734	794,18	2027	\$ 1.524.000
	Valor mínimo	813.415	79,29	9.684	539,28		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			0			NO VIVIENDAS 80
B. Observación:						 16. Firma del Solicitante	

PLA VALUACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	Indicador: Esta observación se aprobó como NO VISTO	SI
---------------	-------------------------------------	--	----

Totales		80	\$ 82.639.650	7.566,40 m²	\$ 24.791.895		30,00%	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	APT-01-0201	914.690	79,29	274.407	914.690	11.536	30,00%	NO VIP/VIS
2	APT-01-0202	1.096.490	97,26	328.947	2.011.180	11.274	30,00%	NO VIP/VIS
3	APT-01-0203	1.116.800	107,32	335.040	3.127.980	10.406	30,00%	NO VIP/VIS
4	APT-01-0204	1.099.090	94,45	329.727	4.227.070	11.637	30,00%	NO VIP/VIS
5	APT-01-0301	813.415	79,29	244.025	5.040.485	10.259	30,00%	NO VIP/VIS
6	APT-01-0302	1.081.690	97,26	324.507	6.122.175	11.122	30,00%	NO VIP/VIS
7	APT-01-0303	1.210.290	107,32	363.087	7.332.465	11.277	30,00%	NO VIP/VIS
8	APT-01-0304	1.057.590	94,45	317.277	8.390.055	11.197	30,00%	NO VIP/VIS
9	APT-01-0401	908.790	79,29	272.637	9.298.845	11.462	30,00%	NO VIP/VIS
10	APT-01-0402	1.083.390	97,26	325.017	10.382.235	11.139	30,00%	NO VIP/VIS
11	APT-01-0403	1.212.090	107,32	363.627	11.594.325	11.294	30,00%	NO VIP/VIS
12	APT-01-0404	1.059.390	94,45	317.817	12.653.715	11.216	30,00%	NO VIP/VIS
13	APT-01-0501	910.590	79,29	273.177	13.564.305	11.484	30,00%	NO VIP/VIS
14	APT-01-0502	1.085.190	97,26	325.557	14.649.495	11.158	30,00%	NO VIP/VIS
15	APT-01-0503	1.218.270	107,32	365.481	15.867.765	11.352	30,00%	NO VIP/VIS
16	APT-01-0504	1.061.090	94,45	318.327	16.928.855	11.234	30,00%	NO VIP/VIS
17	APT-01-0601	912.390	79,29	273.717	17.841.245	11.507	30,00%	NO VIP/VIS
18	APT-01-0602	986.960	97,26	296.088	18.828.205	10.148	30,00%	NO VIP/VIS
19	APT-01-0603	1.138.535	107,32	341.561	19.966.740	10.609	30,00%	NO VIP/VIS
20	APT-01-0604	1.049.925	94,45	314.978	21.016.665	11.116	30,00%	NO VIP/VIS
21	APT-01-0701	891.100	79,29	267.330	21.907.765	11.238	30,00%	NO VIP/VIS
22	APT-01-0702	996.500	97,26	298.950	22.904.265	10.246	30,00%	NO VIP/VIS
23	APT-01-0703	1.205.890	107,32	361.767	24.110.155	11.236	30,00%	NO VIP/VIS
24	APT-01-0704	1.064.590	94,45	319.377	25.174.745	11.271	30,00%	NO VIP/VIS
25	APT-01-0801	825.615	79,29	247.685	26.000.360	10.413	30,00%	NO VIP/VIS
26	APT-01-0802	1.073.310	97,26	321.993	27.073.670	11.035	30,00%	NO VIP/VIS
27	APT-01-0803	1.075.700	107,32	322.710	28.149.370	10.023	30,00%	NO VIP/VIS
28	APT-01-0804	1.066.390	94,45	319.917	29.215.760	11.291	30,00%	NO VIP/VIS
29	APT-01-0901	917.790	79,29	275.337	30.133.550	11.575	30,00%	NO VIP/VIS
30	APT-01-0902	998.800	97,26	299.640	31.132.350	10.269	30,00%	NO VIP/VIS
31	APT-01-0903	1.118.300	107,32	335.490	32.250.650	10.420	30,00%	NO VIP/VIS
32	APT-01-0904	1.068.190	94,45	320.457	33.318.840	11.310	30,00%	NO VIP/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
30/11/2024
CODIGO
PM05-FO121
VERSION
13

ANEXO DE VENTAS
(en miles COP)

Decreto 2162 de 2006, Artículo 1, literal g) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2013, artículo 146, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-nov-14		2. Solicitante URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.			3. Nombre del proyecto de Vivienda CORDOBA (2)			
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		1.218.270	107,32	11.734	794,18		2027	\$ 1.524.000
Valor mínimo		812.415	79,29	8.884	539,26			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		0			0	80
9. Observación:								
PLA VALIDACIÓN								Indique: [X] Si Construcción se aprueba como NO VIST [] Si
Totales		80	\$ 82.639.650	7.566,40 m²	\$ 24.791.895		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
33	APT-01-1001	836.615	79,29	250.985	34.155.455	10.551	30,00%	NO VIP/VIS
34	APT-01-1002	1.093.990	97,26	328.197	35.249.445	11.248	30,00%	NO VIP/VIS
35	APT-01-1003	1.090.015	107,32	327.005	36.339.460	10.157	30,00%	NO VIP/VIS
36	APT-01-1004	1.009.210	94,45	302.763	37.348.670	10.685	30,00%	NO VIP/VIS
37	APT-01-1101	921.390	79,29	276.417	38.270.060	11.621	30,00%	NO VIP/VIS
38	APT-01-1102	1.095.690	97,26	328.707	39.365.750	11.266	30,00%	NO VIP/VIS
39	APT-01-1103	1.064.505	107,32	319.352	40.430.255	9.919	30,00%	NO VIP/VIS
40	APT-01-1104	1.040.100	94,45	312.030	41.470.355	11.012	30,00%	NO VIP/VIS
41	APT-01-1201	923.190	79,29	276.957	42.393.545	11.643	30,00%	NO VIP/VIS
42	APT-01-1202	1.097.490	97,26	329.247	43.491.035	11.284	30,00%	NO VIP/VIS
43	APT-01-1203	1.069.745	107,32	320.924	44.560.780	9.968	30,00%	NO VIP/VIS
44	APT-01-1204	1.073.490	94,45	322.047	45.634.270	11.366	30,00%	NO VIP/VIS
45	APT-01-1301	924.990	79,29	277.497	46.559.260	11.666	30,00%	NO VIP/VIS
46	APT-01-1302	1.099.190	97,26	329.757	47.658.450	11.302	30,00%	NO VIP/VIS
47	APT-01-1303	1.203.800	107,32	361.140	48.862.250	11.217	30,00%	NO VIP/VIS
48	APT-01-1304	1.075.190	94,45	322.557	49.937.440	11.384	30,00%	NO VIP/VIS
49	APT-01-1401	926.790	79,29	278.037	50.864.230	11.689	30,00%	NO VIP/VIS
50	APT-01-1402	1.100.990	97,26	330.297	51.965.220	11.320	30,00%	NO VIP/VIS
51	APT-01-1403	1.092.840	107,32	327.852	53.058.060	10.183	30,00%	NO VIP/VIS
52	APT-01-1404	1.076.990	94,45	323.097	54.135.050	11.403	30,00%	NO VIP/VIS
53	APT-01-1501	912.000	79,29	273.600	55.047.050	11.502	30,00%	NO VIP/VIS
54	APT-01-1502	1.099.830	97,26	329.949	56.146.880	11.308	30,00%	NO VIP/VIS
55	APT-01-1503	1.075.450	107,32	322.635	57.222.330	10.021	30,00%	NO VIP/VIS
56	APT-01-1504	973.215	94,45	291.965	58.195.545	10.304	30,00%	NO VIP/VIS
57	APT-01-1601	930.390	79,29	279.117	59.125.935	11.734	30,00%	NO VIP/VIS
58	APT-01-1602	997.460	97,26	299.238	60.123.395	10.256	30,00%	NO VIP/VIS
59	APT-01-1603	1.118.575	107,32	335.573	61.241.970	10.423	30,00%	NO VIP/VIS
60	APT-01-1604	1.080.490	94,45	324.147	62.322.460	11.440	30,00%	NO VIP/VIS
61	APT-01-1701	885.000	79,29	265.500	63.207.460	11.162	30,00%	NO VIP/VIS
62	APT-01-1702	1.051.860	97,26	315.558	64.259.320	10.815	30,00%	NO VIP/VIS
63	APT-01-1703	1.060.700	107,32	318.210	65.320.020	9.884	30,00%	NO VIP/VIS
64	APT-01-1704	1.082.290	94,45	324.687	66.402.310	11.459	30,00%	NO VIP/VIS

AREAS DE VENTAS
Citas miles COP

Decreto 2750 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 31 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-may-14	2. Solicitante URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.		3. Nombre del proyecto de Vivienda CORDOBA 127				
4. Datos estadísticos	Precio más \$	Área m²	Precio más \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	1.218.279	107,32	11.734	754,18	2027	\$ 1.534.000
	Valor mínimo	813.415	79,29	3.884	530,26		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		0		0		80
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante
11. FILA VALIDACIÓN						Indique: (Lta. Construcción en su especie como NO VIST)	SI

Totales		80	\$ 82.639.650	7.566,40 m²	\$ 24.791.896	30,00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda más \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial más \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
65	APT-01-1801	815.700	79,29	244.710	67.218.010	10.288	30,00%	NO VIP/MS
66	APT-01-1802	1.012.800	97,26	303.840	68.230.810	10.413	30,00%	NO VIP/MS
67	APT-01-1803	1.137.005	107,32	341.102	69.367.815	10.595	30,00%	NO VIP/MS
68	APT-01-1804	1.078.710	94,45	323.613	70.446.525	11.421	30,00%	NO VIP/MS
69	APT-01-1901	894.600	79,29	268.380	71.341.125	11.283	30,00%	NO VIP/MS
70	APT-01-1902	1.093.000	97,26	327.900	72.434.125	11.238	30,00%	NO VIP/MS
71	APT-01-1903	1.081.080	107,32	324.324	73.515.205	10.073	30,00%	NO VIP/MS
72	APT-01-1904	1.051.505	94,45	315.452	74.566.710	11.133	30,00%	NO VIP/MS
73	APT-01-2001	880.780	79,29	264.234	75.447.490	11.108	30,00%	NO VIP/MS
74	APT-01-2002	1.056.760	97,26	317.028	76.504.250	10.865	30,00%	NO VIP/MS
75	APT-01-2003	1.166.500	107,32	349.950	77.670.750	10.869	30,00%	NO VIP/MS
76	APT-01-2004	991.760	94,45	297.528	78.662.510	10.500	30,00%	NO VIP/MS
77	APT-01-2101	842.780	79,29	252.834	79.505.290	10.629	30,00%	NO VIP/MS
78	APT-01-2102	984.300	97,26	295.290	80.489.590	10.120	30,00%	NO VIP/MS
79	APT-01-2103	1.060.860	107,32	318.258	81.550.450	9.885	30,00%	NO VIP/MS
80	APT-01-2104	1.089.200	94,45	326.760	82.639.650	11.532	30,00%	NO VIP/MS
81								
82								
83								
84								
85								
86								
87								
88								
89								
90								
91								
92								
93								
94								
95								
96								



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS

CORDOBA 127

Entre los suscritos, **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.**, domiciliada en la ciudad de Bogotá constituida mediante Escritura Publica No. 4.408 de la Notaria 18 de Bogotá del 15/07/1991, identificada con Nit. 800.136.561-7 y representada legalmente en el presente acto por **MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA**, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 40048968, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, facultada por la Junta Directiva según Acta 310 del 11 de agosto de 2.022 y quien para los efectos del presente documento se denominará el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** de una parte, y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número 7.940 del 14 de diciembre de 1.992 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, identificada con Nit. 800.182.281-5 representada en el presente documento por Representante Legal Suplente **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto, y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, han decidido celebrar de manera libre y espontánea el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS** en adelante el "CONTRATO", el cual se rige de manera general por la ley mercantil y financiera aplicable y en especial por las cláusulas que se presentan, previas las siguientes:

DECLARACIONES:

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

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



8. Que fue advertido del deber de informar a la Fiduciaria inmediatamente llegue a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación.
9. Que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente CONTRATO, la suficiente información por parte de la FIDUCIARIA sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, ha decidido contratar bajo los términos del presente Contrato.

CONSIDERACIONES

PRIMERA: que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, adelantará por su cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario denominado **CORDOBA 127**, en adelante el PROYECTO, a desarrollarse en una parte del lote de terreno ubicado en el la ciudad de Bogotá AC 127 No. 54 - 57, identificado con el (los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50N-722189 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.

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

TERCERA: teniendo en cuenta que durante el proceso mencionado en el considerando anterior, se presentan clientes interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias correspondientes al citado proyecto, en adelante los "CLIENTES", el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha solicitado a la FIDUCIARIA el recaudo y la administración de los dineros provenientes de la promoción y comercialización del PROYECTO, para que los CLIENTES se vinculen con la FIDUCIARIA y ésta reciba y administre las sumas de dinero destinadas a separar dichas unidades, a través de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con la finalidad de que cumplidas las condiciones más adelante señaladas, dichas sumas sean entregadas al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR quien las destinará a la construcción del PROYECTO.

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

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

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



CLÁUSULAS

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

CLIENTES: son las personas naturales o jurídicas que suscriben CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS con el propósito de firmar contratos de promesa de compraventa o cualquier otro contrato semejante, para la adquisición de las unidades de inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

CONSTRUCTORA: es la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A. quien se compromete a adelantar las obras de construcción del PROYECTO.

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

ENCARGANTE COMERCIALIZADOR: es la misma CONSTRUCTORA.

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

FIDUCIARIA: es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

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

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

LOTE(S): es (son) un (-1) lote(s) de terreno(s) ubicado(s) en la ciudad de Bogotá AC 127 No. 54 - 57 , identificado(s) con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50N-722189 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá Zona Norte , donde el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR desarrollará el PROYECTO.

PUNTO DE EQUILIBRIO: es el momento en el cual se infiere que el PROYECTO puede llevarse a cabo en su totalidad y que los pasivos contraídos por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR serán cancelados. El punto de equilibrio es el establecido por el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y deberá ser certificado por su contador público.

PROYECTO: por proyecto de construcción se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelantan para la ejecución y terminación de los programas inmobiliarios que se



desarrollen sobre el(los) LOTE(S), con sujeción a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución. El desarrollo del PROYECTO es por cuenta exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA: es la radicación que adelanta el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, vendedor de las unidades inmobiliarias, de la solicitud para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda con el fin de poder adelantar las actividades relacionadas con la enajenación de los inmuebles en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo 185 del

Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006, el Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021.

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

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

1. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006 modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, por el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021, antes de la fecha del término de duración del presente CONTRATO o sus prórrogas si las hubiere. El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la "*Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda*";
2. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO;
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas el cual es equivalente al 51 % de las unidades inmobiliarias, esto es, 82 de las 160 unidades que lo integran. Lo anterior deberá ser certificado por el contador público y el Representante legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR;
4. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, el ENCARGANTE



- COMERCIALIZADOR deberá presentar a la FIDUCIARIA una certificación, suscrita por el Representante legal y contador público sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros.
5. Que haya entregado una certificación que incluya el valor de ventas de las unidades inmobiliarias separadas ante la FIDUCIARIA suscrita por su Representante Legal y Contador Público y el valor actualizado de los costos directos del PROYECTO.
 6. Que la FIDUCIARIA haya realizado el análisis al estudio de títulos que permita establecer que la tradición del(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se va a desarrollar el PROYECTO no presenta(n) problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los CLIENTES y que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR presente a la FIDUCIARIA certificado de tradición y libertad del(los) LOTE(S) con fecha de expedición no superior a treinta (30) días; y
 7. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

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

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

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

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

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



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

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

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

No obstante lo anterior si EL(LOS) CLIENTE(S) incumple(n) el plan de pagos, y EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR opta por no solicitar la terminación del del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, podrá cobrarle a EL(LOS) CLIENTE(S) intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley sobre el valor de la cuota o cuotas incumplidas. Dichos intereses serán depositados por EL(LOS) CLIENTE(S) junto con las cuotas conforme a lo señalado en el plan de pagos. Teniendo en cuenta lo anterior, la identificación, facturación, contabilización y la responsabilidad tributaria de las sumas correspondientes a intereses de mora será única y exclusivamente del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y serán entregadas al mismo únicamente al cumplimiento de los requisitos mencionados en la cláusula segunda. Es importante precisar que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación de los intereses de mora.

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

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

CUARTA.- MANEJO DE LOS RECURSOS: los recursos entregados a través de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren en desarrollo del presente CONTRATO, serán manejados por la FIDUCIARIA e invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por ella mientras se destinan al cumplimiento del objeto del CONTRATO. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar, las características y condiciones del Fondo de



Inversión Colectiva Consolidar, las cuales le fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto, previamente a la celebración de este CONTRATO.

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

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

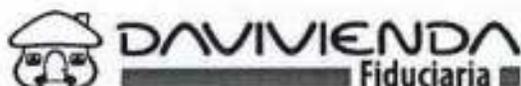
PARÁGRAFO: se reitera que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación del valor o de los porcentajes de la cláusula penal.

SEXTA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Celebrar con los CLIENTES los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS a través de los cuáles se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a fin de separar y adquirir posteriormente una unidad Inmobiliaria resultante del PROYECTO.
2. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente Contrato.
3. Llevar la contabilidad en la forma establecida para este efecto y de conformidad con la normatividad vigente.
4. Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO los dineros administrados.
5. Elegir y autorizar el abogado que adelantará el estudio de títulos necesario para determinar la viabilidad para el desarrollo del Proyecto en el(los) LOTE(s).
6. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la cláusula décima octava del presente contrato.
7. Presentar a los CLIENTES informes semestrales conforme a lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, incluyendo la duración del presente contrato y las prórrogas del mismo si las llegare a haber.
8. Remitir copia del presente contrato a los CLIENTES al correo electrónico registrado, una vez perfeccionados los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, es decir, surtido el proceso de vinculación y entregados los primeros recursos de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES.

Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:



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

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

1. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO que se presenten durante la etapa de Preventas correspondientes a ajustes o requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción, para que en el evento en que los CLIENTES no estén de acuerdo con dichas modificaciones puedan desistir de su vinculación, sin que esto genere ningún tipo de sanción ni penalidad para los CLIENTES y remitir certificación a la FIDUCIARIA frente a que se presentó oportunamente dicha información a todos los CLIENTES.
2. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones establecidas en la carátula del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y suscribir un otrosí con estos últimos en constancia de aceptación de los cambios efectuados.
3. Informar a los CLIENTES que se trata de un encargo fiduciario más no de un contrato de promesa de compraventa o de una promoción de unidad inmobiliaria. Igualmente, explicar los riesgos y condiciones del negocio que se celebra y los compromisos, derechos y deberes que adquieren con la firma del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
4. Informar a los CLIENTES que pueden acercarse a la FIDUCIARIA para que les sean restituidas las sumas consignadas por ellos en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, previa deducción de los gastos e impuestos a que haya lugar; en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga, si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros del encargo, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda de este Contrato, o que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o preventas así los evidencian.
5. Abstenerse de recibir directamente o por intermedio de terceros, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CLIENTES.
6. Informar a la FIDUCIARIA para que restituya las sumas consignadas por los CLIENTES en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, previa deducción de los gastos, de acuerdo con los eventos mencionados en el numeral 4 de esta cláusula. La FIDUCIARIA deberá restituir los recursos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de fecha de la radicación de solicitud ante la FIDUCIARIA por parte de los CLIENTES.
7. Realizar las gestiones y trámites necesarios para la vinculación de los potenciales CLIENTES.



8. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado de activos y actualizar dicha información mínimo en forma anual o cuando ésta le sea requerida. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será responsable de la veracidad de la información que envíe a la FIDUCIARIA.
9. Entregar a la FIDUCIARIA dentro del término de duración del presente contrato el estudio de títulos elaborado por el abogado autorizado por la FIDUCIARIA.
10. Remitir a los CLIENTES una comunicación informando las prórrogas a realizar al presente contrato, en el evento que las llegare a haber y las razones que dieron lugar a ellas, para que estos últimos, dentro del término establecido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, manifiesten su intención de continuar o desistir del negocio.
11. Remitir a la FIDUCIARIA, previo a cualquier suscripción de prórrogas, en el evento que las llegare a haber, una certificación suscrita por su representante legal en donde informe los términos de las comunicaciones señaladas en el numeral precedente y que se ha informado a todos los CLIENTES vinculados al PROYECTO.
12. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados entre el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y los CLIENTES.
13. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto.
14. Indicar a los CLIENTES que los recursos destinados a la separación de las unidades inmobiliarias, deben ser entregados únicamente a la FIDUCIARIA.
15. Entregar a la FIDUCIARIA copia de la publicidad que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR adelante para promocionar el PROYECTO.
16. Ofrecer a los CLIENTES hasta el total de inmuebles de los que consta el PROYECTO, sin dar lugar a exceso en la separación de los mismos a través de la constitución de encargos fiduciarios.
17. Suscribir los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, por medio de los funcionarios que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya facultado para tal efecto. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete con la FIDUCIARIA a que los mencionados contratos sólo podrán ser suscritos por las personas debidamente habilitadas para ello.
18. Entregar a la FIDUCIARIA certificación de la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO para el desarrollo del PROYECTO, emitida por la sociedad fiduciaria que actúe como vocera y administradora del mismo, en los eventos en que aplique, para que la FIDUCIARIA proceda con la entrega de los recursos una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda "Objeto" del presente Contrato.
19. Suministrar a los CLIENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades Inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.
20. Ser responsable ante los CLIENTES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en el numeral 2º del artículo 2º de la Ley 1796 de 2016, en concordancia, con la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios.
21. Remitir a la FIDUCIARIA los soportes, documentos e información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los CLIENTES.

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



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

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

1. Los recursos entregados por los CLIENTES, los cuales serán invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por la FIDUCIARIA. Para que estos recursos sean recibidos, los CLIENTES deberán ser aceptados por la FIDUCIARIA con arreglo a sus procedimientos de vinculación y verificación de procedencia y origen lícito de fondos.

Los recursos serán administrados por la FIDUCIARIA en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR hasta tanto se evidencien las condiciones establecidas en la cláusula Segunda "Objeto" del presente Contrato.

2. Los rendimientos que se generen por la administración de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, que estarán destinados al cumplimiento del Objeto del presente Contrato; no obstante la FIDUCIARIA no garantiza rendimientos sobre los recursos administrados. En el evento en que no se acredite por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR el cumplimiento de las condiciones establecidas dentro del término establecido para este efecto, los rendimientos generados serán entregados a los CLIENTES junto con las sumas por ellos entregadas.

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

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

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

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

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

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



DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD: las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente Contrato, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. En consecuencia se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la realización y terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra y los compromisos relativos a la calidad y al precio de las unidades que integran el

PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO, los cuales serán responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. Igualmente se deja constancia de que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente Contrato.

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: el arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA que se entrega al ENCARGANTE



COMERCIALIZADOR hará parte integral del presente Contrato.

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

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

DÉCIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR pagará a la FIDUCIARIA por sus servicios, la suma mensual anticipada equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIO(S) MÍNIMO(S) MENSUAL(ES) LEGAL(ES)

VIGENTE(S) (1.5 SMMLV) previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

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

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

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

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

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

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

DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN: el término de duración del presente Contrato será de Cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de su suscripción. En el evento en que se soliciten prórrogas, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá enviar comunicación a los CLIENTES explicando las razones por las cuales se requiere dicha prórroga, quedando los CLIENTES facultados para desistir de la negociación en el evento en que no estén de acuerdo con la misma y frente a lo cual deberán proceder a solicitar los recursos y sus rendimientos, si los hubiere,



menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan, sin que se les aplique ningún tipo de penalidad.

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

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara saber, conocer y aceptar que la FIDUCIARIA realizará el respectivo proceso de Conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado



proceso, ésta podrá abstenerse de vincular o en su defecto realizar el respectivo proceso de desvinculación de los mismos en los siguientes casos:

- 1) Cuando se evidencie que estos han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la OFAC u ONU, incluidas estas, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y delitos conexos.
- 2) En el evento en que en el plazo establecido por la FIDUCIARIA, no entreguen la información adicional requerida por ésta para tal efecto.
- 3) Cuando se suministre información errada, inexacta y/o falsa en cualquier momento de la relación comercial.

En los anteriores casos, los encargos no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula segunda de este contrato y se iniciará proceso de desvinculación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual venza el término otorgado para la entrega de documentos para aquellos clientes que previamente habían sido vinculados.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CLÁUSULA FATCA – CRS: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR manifiesta que a través del presente contrato se le está informando por parte de la FIDUCIARIA, que existen acuerdos de intercambio de información suscritos con los Estados Unidos y los países afiliados a la OCDE, desarrollada por las resoluciones 060 de 2015 y 119 de 2015 emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, y bajo los términos de la Ley

FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act.) y de CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico). En consecuencia, se autoriza a la FIDUCIARIA que en cumplimiento de dichos acuerdos y las resoluciones mencionadas, se reporte a la autoridad competente la calidad de impactado. Adicionalmente, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a informar inmediatamente a la FIDUCIARIA, cualquier cambio de circunstancias en la información.

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

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



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

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE LOS DATOS PERSONALES: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA, para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente contrato, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia de nuestro vínculo contractual: (i) Desarrollo de los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; (ii) evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas de fidelidad, mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares, y (iii) desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraudes.

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

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



VIGÉSIMA PRIMERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y ARREGLO DE DIFERENCIAS: Las partes fijan como domicilio contractual del presente contrato para todos los efectos legales, la ciudad de Bogotá, D.C. En el evento de requerirse, durante la ejecución del presente contrato, reuniones a las que deba asistir la FIDUCIARIA, estas se realizarán en sus oficinas en la ciudad de Bogotá D.C.

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

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

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

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

VIGÉSIMA CUARTA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la FIDUCIARIA, doctor CARLOS MARIO SERNA JARAMILLO, quien atenderá tales reclamaciones en la calle 64 No 38-90 Oficina 201 en Bogotá D.C., o por los correos electrónicos: defensoria@skol-serna.net o defensoriafidudavivienda@ssadvisors.net. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web www.fidudavivienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

VIGÉSIMA QUINTA- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en Carrera 12 No. 98 - 35 Piso 5, Bogotá y la FIDUCIARIA en la



Avenida. El Dorado No. 68 B – 85 Piso 2º de la ciudad de Bogotá D.C.

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

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

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

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

De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

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

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

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



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

DS
MCM

LA FIDUCIARIA

DocuSigned by:

CAROLINA CEVALLOS CASTILLO

8971FA50249D4CC...

DS
elc

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR FIDUCIARIA

DocuSigned by:

MARLENE

273BA23E44A5400...

DS
KWC

DAVIVIENDA S.A
CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
Representante Legal

URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.
MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA
Primer Suplente del Representante Legal

**OTROSÍ No. 1 al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE
RECURSOS DE PREVENTAS
CÓRDOBA 127**

Entre los suscritos: (i) **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4.408) del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el primero (01) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el Número 334735 del Libro IX, identificada con NIT. 800.136.561-7, representada en este Otrosí por **ENRIQUE CASTRO HENAO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.158.521, en su calidad de Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 1), sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**; y (ii) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, representada en este Otrosí por **CINDY CAROLINA MONDRAGÓN PARADA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.032.382.072, en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 2), sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 1 al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS del PROYECTO CÓRDOBA 127**, que se regirá por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

- PRIMERA:** Que mediante documento privado del día treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022), **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** y **LA FIDUCIARIA** celebraron el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS** para la administración de los recursos en la etapa de preventas del **PROYECTO CÓRDOBA 127** que adelanta **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**, en adelante **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
- SEGUNDA:** Que **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** ha solicitado a **LA FIDUCIARIA** la modificación de **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, estableciendo que: (i) El **PROYECTO** se comercializará en Etapas independientes; y, (ii) Las condiciones para la

entrega de los recursos podrá acreditarse de manera acumulativa respecto de la totalidad de las Etapas del **PROYECTO**.

TERCERA: Se deja expresa constancia que las modificaciones indicadas en la **CONSIDERACIÓN SEGUNDA** anterior no altera las condiciones establecidas inicialmente en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, por lo que las mismas no otorgarán derecho a los **CLIENTES** vinculados al **PROYECTO** para retirarse sin la aplicación de penalidad.

CUARTA: Que **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** solicitó a **LA FIDUCIARIA** la modificación de la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** correspondiente a la **DURACIÓN** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**: (i) Estableciendo de manera independiente la duración de cada una de las Etapas del **PROYECTO**; y, (ii) prorrogando la duración de la Etapa Dos (2) del **PROYECTO** por doce (12) meses adicionales al plazo inicialmente establecido, esto es, hasta el día treinta (30) de agosto de dos mil veintisiete (2027).

QUINTA: Que **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** presentó a **LA FIDUCIARIA** comunicación de fecha veintisiete (27) de junio de dos mil veinticuatro (2024), mediante la cual declara que informó a la totalidad de **CLIENTES** vinculados a la **ETAPA DOS (2)** del **PROYECTO**, respecto de la prórroga por el término indicado en la **CONSIDERACIÓN CUARTA** anterior. La certificación indicada en la presente **CONSIDERACIÓN** se adjunta al presente Otrosí como Anexo No. 3.

SEXTA: Que para el efecto, **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** solicitó a **LA FIDUCIARIA** revisar la viabilidad de realizar dichas modificaciones, ante lo cual previa evaluación del tema y sus implicaciones, el Comité de Negocios de **LA FIDUCIARIA** en sesiones del treinta y uno (31) de mayo y veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024) encontró procedente las solicitudes del **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**.

De conformidad con las anteriores **CONSIDERACIONES**, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, a través del presente Otrosí No. 1, tal y como se señala a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Numeral 3 de la **CLÁUSULA SEGUNDA** correspondiente al **OBJETO** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

***"SEGUNDA.- OBJETO:** El objeto del presente **CONTRATO** consiste en que la **FIDUCIARIA**, en virtud del encargo conferido por el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**, realice el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los recursos entregados por los **CLIENTES** durante la promoción y comercialización del **PROYECTO**. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** celebrará con los*

CLIENTES ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

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

- 3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas el cual ha sido determinado de la siguiente manera:*
 - a. Equivalente al cincuenta y uno por ciento (51%) del total de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, es decir, ochenta y dos (82) unidades inmobiliarias de las ciento sesenta (160) que lo conforman.*
 - b. Equivalente y de manera independiente, al número de unidades inmobiliarias establecido en cada una de las Etapas del PROYECTO así:*
 - Etapa Uno (1): Corresponde al cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades inmobiliarias, es decir, cuarenta y un (41) de las ochenta (80) que la conforman.*
 - Etapa Dos (2): Corresponde al cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades inmobiliarias, es decir, cuarenta y un (41) de las ochenta (80) que la conforman.*

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

*(...)**

SEGUNDA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Numeral 13 de la **CLÁUSULA SÉPTIMA** correspondiente a las **OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"SÉPTIMA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente CONTRATO tendrá las siguientes obligaciones:

(...)

13. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción de cada una de las Etapas del PROYECTO.

(...)"

TERCERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** correspondiente a la **DURACIÓN** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN: El término de duración del presente CONTRATO será de cuarenta y ocho (48) meses respecto de la Etapa Uno (1) del PROYECTO, y hasta el día treinta (30) de agosto de dos mil veintisiete (2027) respecto de la Etapa Dos (2) del PROYECTO. En el evento en que se soliciten prórrogas, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá enviar comunicación a los CLIENTES explicando las razones por las cuales se requiere dicha prórroga, quedando los CLIENTES facultados para desistir de la negociación en el evento en que no estén de acuerdo con la misma y frente a lo cual deberán proceder a solicitar los recursos y sus rendimientos, si los hubiere, menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan, sin que se les aplique ningún tipo de penalidad.

Para la dos (2) Etapas del PROYECTO, la duración se contará a partir del día treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022)."

CUARTA.- Las demás cláusulas del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** que no son objeto de modificación a través del presente Otrofí No. 1 continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrofí.

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

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.

2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

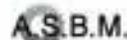
SEXTA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Otrosí, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

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

SÉPTIMA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente Otrosí el día en que quede firmado por las dos (2) partes, es decir, una vez firme **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** y **LA FIDUCIARIA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos (2) partes no tendrá validez este Otrosí, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente Otrosí será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR
LA FIDUCIARIA

 Firmado por Enrique Castro Henao
el 2024-06-28 16:02:47 GMT


A.S.B.M.

 Firmado por CINDY CAROLINA MONDRAGON PARADA
el 2024-06-28 16:58:51 GMT

URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.
ENRIQUE CASTRO HENAO
Representante Legal Suplente

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
CINDY CAROLINA MONDRAGÓN PARADA
Representante Legal Suplente

 Firmado por MARIA FERNANDA ORTIZ
el 2024-06-28 16:02:06 GMT



Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos

Fideicomiso Córdoba

Entre los suscritos: (i) **Martha Carolina Walteros Bautista**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 40.048.968, quien actúa en calidad de Primer Suplente del Presidente Ejecutivo y Representante Legal Suplente de **Urbanizadora Santa Fe de Bogotá Urbansa S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4.408) del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el primero (01) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el Número 334735 del Libro IX, identificada con NIT. 800.136.561-7, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., debidamente autorizado por la Junta Directiva mediante Acta No. 298 del diez (10) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), documentos que se adjuntan para que hagan parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 1), quien en adelante se denominará el **Fideicomitente**; y (ii) **Carolina Cevallos Castillo**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, quien actúa en calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente de **Fiduciaria Davivienda S.A. - Fidudavivienda S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros, debidamente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta para que haga parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 2), quien en adelante se denominará la **Fiduciaria**, proceden a celebrar el presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**, que se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes:

Declaraciones

El **Fideicomitente** declara a través de su Representante Legal:

En relación con la constitución del **Contrato de Fiducia**:

1. Que es una persona jurídica constituida conforme a la Ley.
2. Que mediante la suscripción de este **Contrato**, declara bajo la gravedad del juramento, que goza de la suficiente solvencia económica y que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto suscribe este **Contrato** de buena fe.

3. Que mediante la suscripción de este **Contrato** declara, bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el presente **Contrato** no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos.
4. Que con la constitución del presente **Fideicomiso** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado. Así mismo declara que el presente **Contrato** no tiene como causa, ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros, porque con él no se produce deterioro de la prenda general de sus acreedores.
5. Que su Representante Legal cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos del presente **Contrato**, y tales facultades no le han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente **Contrato**.
6. Que cuenta con todas las autorizaciones legales, corporativas, gubernamentales y otras necesarias para celebrar el presente **Contrato**, así como para cumplir con sus obligaciones al amparo de las mismas.
7. Que los bienes fideicomitidos se encuentran a paz y salvo en impuestos, tasas y/o contribuciones a la fecha de constitución del presente **Fideicomiso**.
8. Que conoce las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva administrados por la **Fiduciaria** y por lo tanto conoce y puede evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen.
9. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, ha definido las condiciones que regulan el presente **Contrato**, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que ha considerado necesario consultar, si fuere del caso.
10. Que fue advertido de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el presente **Contrato**, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo.
11. Que fue advertido del deber de informar a la **Fiduciaria** inmediatamente llegue a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación.
12. Que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente **Contrato**, la suficiente información por parte de la **Fiduciaria** sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, ha decidido contratar bajo los términos del presente **Contrato**.

En relación con la ejecución del Contrato de Fiducia:

1. Que no ha sido inducido por cualquiera de las otras partes, en forma alguna, para celebrar el presente **Contrato**.



2. Que fue advertido de que, frente al riesgo de pérdida de la información cuyo cuidado le corresponda, será de su resorte y responsabilidad efectuar los controles necesarios para protegerla y reponerla.
3. Que fue advertido del deber de proteger los recursos o bienes fideicomitidos contra fraudes de terceros y de coadyuvar a la **Fiduciaria** en la protección de los mismos.
4. Que previamente a la celebración de este **Contrato**, recibió el prospecto del Fondo de Inversión Colectiva donde se manejan los recursos entregados en administración a la **Fiduciaria**, y manifiesta su aceptación y entendimiento de la información allí consignada. Igualmente acepta expresamente que los recursos del **Fideicomiso** podrán ser depositados en cuentas corrientes o de ahorros abiertas en la matriz de la **Fiduciaria**.
5. Que fue advertido que en la administración del **Fideicomiso** se pueden presentar eventos que generan fallas o caídas del sistema que afectan la oportunidad en las operaciones, sin perjuicio de los planes de contingencia con que cuenta la **Fiduciaria** para administrar los procesos críticos.
6. Que fue advertido del deber de revisar y aprobar las rendiciones de cuentas que les remite la **Fiduciaria**, en calidad de **Fideicomitente** y **Beneficiario**. Que en el mismo sentido, fue advertido de su deber de hacer conocer a la **Fiduciaria** las observaciones que llegare a tener sobre las rendiciones de cuentas, dentro de los términos contractuales establecidos, o en su defecto la **Fiduciaria** hará uso de los mecanismos previstos en el artículo 380 del Código General del Proceso denominado rendición espontánea de cuentas o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
7. Que fue advertido de su obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación al terrorismo en su organización y que tomará las medidas de prevención y control correspondientes y que responderá a la **Fiduciaria** indemnizándole cualquier multa o perjuicio derivado de su incumplimiento. Igualmente el **Fideicomitente** manifiesta que conoce que la **Fiduciaria** al ser una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia se encuentra sometida al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo correspondiente a dicha entidad y que hará saber al **Fideicomitente** aquellos aspectos que considere deben ser tenidos en cuenta durante el desarrollo del presente **Contrato**.
8. Que la **Fiduciaria** podrá, por razones debidamente justificadas, oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores o cualquier otra denominación, que pretendan por sí o por instrucción del **Fideicomitente**, vincularse al **Fideicomiso** en cualquiera de las formas mencionadas.
9. Que fue advertido de su deber de actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente solicitada por la **Fiduciaria**.
10. Que fue advertido de su obligación de obtener la autorización por parte de los terceros que se vinculen al **Proyecto** en su calidad de **Compradores**, para el manejo y autorización

de datos personales y que los mismos serán transmitidos a la **Fiduciaria** de conformidad con la normatividad vigente en materia de protección de datos.

11. Que fue advertido de su deber de asumir con sus propios recursos, en el evento de que el **Patrimonio Autónomo** no cuente con los recursos necesarios, los impuestos, tasas y/o contribuciones, respecto de los bienes fideicomitidos que son objeto del presente **Contrato**.
12. Que fue advertido de su deber de asumir con sus propios recursos el pago de las obligaciones financieras amparadas por el presente **Contrato**, cuando el **Fideicomiso** no cuente con recursos suficientes para tal fin.

En relación con la liquidación del Contrato de Fiducia:

1. Que fue advertido de su deber de colaborar al momento de liquidar el presente **Contrato** para cumplir con los fines de la liquidación.
2. Que fue advertido de contribuir con los gastos del **Fideicomiso** so pena de dar por terminado el presente **Contrato** o cuando el **Fideicomiso** no cuente con los recursos necesarios para atender tales gastos cuando los mismos estén a su cargo.
3. Que fue advertido de su deber de recibir los bienes y activos remanentes del **Fideicomiso** en el momento de la liquidación del presente **Contrato**.
4. Que fue advertido de su deber asumir con sus propios recursos, en el evento de que el **Patrimonio Autónomo** no cuente con los recursos necesarios, los impuestos, tasas y/o contribuciones respecto de los bienes fideicomitidos que se causen en la liquidación del presente **Contrato**, incluyendo los que se llegasen a generar en virtud de la restitución de los mismos a su favor.
5. Que fue advertido de su deber asumir con sus propios recursos los costos, gastos, y honorarios de representación judicial por procesos coactivos, condenas al pago de impuestos, tasas y/o contribuciones que se causen con posteriormente a la liquidación del presente **Contrato**, que pudieran recaer sobre la **Fiduciaria** con ocasión del presente **Contrato** liquidado o las relaciones jurídicas objeto del mismo, cuyos pagos por parte del **Fideicomitente** pudieron ser omitidos durante la celebración, ejecución y liquidación del mismo.
6. Que fue advertido de su obligación de pagar totalmente las comisiones fiduciarias que sean determinadas al momento de liquidar el presente **Contrato**.

La Fiduciaria declara a través de su Representante Legal:

1. Que en desarrollo de la labor para la cual ha sido contratada, viene cumpliendo y lo hará durante la ejecución y liquidación del presente **Contrato**, sus deberes de información, transparencia, imparcialidad, protección de los bienes entregados, deber de lealtad y buena fe, previniendo y evitando la configuración de conflictos de interés, cumpliendo



- con sus deberes de diligencia, profesionalidad y especialidad, por la experiencia en la materia y por contar con los recursos humanos y materiales para ello.
2. Que previamente a la celebración del presente **Contrato** ha realizado al interior de la entidad, un análisis detallado del esquema fiduciario con el fin de determinar los diferentes riesgos que se pueden presentar, la prevención de conflictos de interés y la manera como se eliminan o se disminuyen unos y otros, enmarcado dicho análisis bajo los parámetros de administración y gestión de riesgo establecidos en la normatividad vigente.
 3. Que tiene certeza de sus obligaciones, por lo que se obliga a proteger y defender los bienes fideicomitidos contra actos injustificados de terceros y/o del mismo **Fideicomitente**.
 4. Que para la contabilidad del **Fideicomiso**, la **Fiduciaria** dará aplicación del marco técnico normativo de información financiera del Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen), de acuerdo con la instrucción recibida del **Fideicomitente**.

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

Generalidades

1. **Obligaciones Adicionales:** Cada una de las partes del presente **Contrato** se compromete a adelantar todos los actos adicionales, a otorgar y entregar todos los acuerdos, certificados, instrumentos y documentos que cualquier otra parte pueda razonablemente solicitar, a fin de lograr el cumplimiento del objeto de este **Contrato** y la consumación de las actividades que se contemplan en el mismo.
2. **Convenio Completo, Enmienda, Renuncia:** Este **Contrato** contiene:
 - 2.1. El acuerdo total entre las partes respecto de su objeto.
 - 2.2. Reemplaza todos los acuerdos y negociaciones previas y entendimientos orales, de haberlos, exclusivamente respecto del presente **Contrato**.
 - 2.3. Ninguna renuncia a los términos o disposiciones de este **Contrato** será efectiva a menos que sea firmada por la parte pertinente. La renuncia por cualquiera de las partes a reclamar un incumplimiento de cualquier término o disposición del presente **Contrato**, no se interpretará como renuncia al derecho que le asiste para reclamar frente a un incumplimiento posterior.



3. **Efecto Vinculante:** Este **Contrato** vinculará y sus disposiciones se aplicarán no solo respecto de sus suscriptores, sino también respecto de sus cesionarios.
4. **Nulidad de Disposiciones:** La nulidad absoluta o relativa, así como la ineficacia de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este **Contrato** no afectará la validez o exigibilidad de las demás, las cuales conservarán plena vigencia y vigor. En cualquiera de las situaciones indicadas, el **Fideicomitente** y la **Fiduciaria** expresamente convienen que pactarán una estipulación alterna que cumpla con las leyes aplicables y que procure el efecto deseado por el **Fideicomitente** y la **Fiduciaria**, si ello fuere posible.
5. Los títulos o encabezamientos de cada cláusula del presente **Contrato** no afectarán el contenido, alcance o significado de cada una de las mencionadas cláusulas.
6. Sin limitar los deberes asignados a la **Fiduciaria**, la falla o la demora en ejercer cualquiera de sus derechos no se deberá considerar como una cesión o renuncia a favor del **Fideicomitente**, ni se deberá considerar que la **Fiduciaria** ha abandonado o rechazado tales derechos.
7. La **Fiduciaria** podrá, en circunstancias justificadas, suministrar información relacionada con este **Contrato** a cualquier persona que legalmente tenga derecho a recibir tal información. La **Fiduciaria** dará aviso al **Fideicomitente** acerca del suministro de dicha información, a la mayor brevedad, salvo que por disposiciones legales, sea confidencial.
8. El **Fideicomitente** declara bajo la gravedad de juramento que los bienes que entregará a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la normatividad vigente, ni han sido utilizados por el **Fideicomitente**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
9. **Acciones Legales, Demandas y Procesos:** Según el leal saber y entender del **Fideicomitente**, no están pendientes, ni existen amenazas de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de entes o autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencias gubernamentales: (i) Que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del **Fideicomitente** de ejecutar el presente **Contrato**; o (ii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este **Contrato**.
10. **Cumplimiento de Contratos:** A la fecha, el **Fideicomitente** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y demás documentos



que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse un evento materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa con ningún incumplimiento.

11. **Tributos:** El **Fideicomitente** manifiesta que no existen gravámenes tributarios a su cargo, o requerimientos respecto de impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente **Contrato** o del desarrollo del **Proyecto** por parte suya.
12. **Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF:** El **Fideicomitente** autoriza a la **Fiduciaria** para que en la contabilidad del **Fideicomiso** de aplicación del marco técnico normativo para preparadores de información financiera de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

Consideraciones

- Primera:** Que el **Fideicomitente** actualmente tiene una negociación en firme para la adquisición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-722189 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte (en adelante el **Lote**), con la Universidad de los Andes, identificada con NIT. 860.007.386-1 (en adelante el **Tradente**). Teniendo en cuenta lo anterior, el **Tradente** transferirá el **Lote**, en nombre y por cuenta del **Fideicomitente**, a título de adición a fiducia mercantil, conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.
- Segunda:** Que el **Fideicomitente** tiene interés en desarrollar urbanística y constructivamente un proyecto de vivienda sobre el **Lote**, (en adelante el **Proyecto**), el cual está conformado por ciento cincuenta y seis (156) **Unidades Privadas**.
- Tercera:** Que para cumplir el objetivo planteado en la consideración inmediatamente anterior, el **Fideicomitente** ha decidido celebrar un **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos** con la **Fiduciaria**, en virtud del cual se constituirá un **Patrimonio Autónomo**, (en adelante el **Fideicomiso**).
- Cuarta:** Que el **Fideicomiso** tendrá por finalidad exclusiva recibir el **Lote** por la transferencia a título de adición a fiducia mercantil que realizará el **Tradente**, en

nombre y por cuenta y como aporte del **Fideicomitente**, y permitir el desarrollo del **Proyecto** sobre el mismo.

Quinta: Que el **Fideicomitente** adelantará la gestión administrativa, financiera y jurídica del **Proyecto**, la coordinación general de éste, así como la promoción de las **Unidades Privadas** que se construyan, con el lleno de los requisitos de Ley. Así mismo, el **Fideicomitente** adelantará el proceso constructivo, directamente o por conducto de terceros, bajo su responsabilidad técnica, por lo cual será el único responsable de la gerencia, construcción y promoción del **Proyecto**.

Sexta: Que la **Fiduciaria** cuenta con la estructura y con los instrumentos suficientes para cumplir a cabalidad con el objeto y finalidad del presente **Contrato**, es una entidad debidamente autorizada para celebrar contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios de conformidad con la Resolución No. 5.413 del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992) expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

Cláusulas

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

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

1.1. Beneficiario: Es el **Fideicomitente**, respecto de los remanentes que quedaren en el **Fideicomiso**, después de culminado el **Proyecto**, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el **Fideicomiso**, de haberse pagado totalmente el **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia**, en el evento de adquirirse, y de haberse enajenado o transferido la totalidad de las **Unidades Privadas** que integren el **Proyecto**.

No obstante lo anterior, la **Fiduciaria** podrá otorgar anticipo de utilidades al **Fideicomitente**, de acuerdo con del presupuesto aprobado. El giro de los recursos se realizará de acuerdo con el avance de obra presentado por el **Perito** autorizado y siempre y cuando el flujo de caja del **Proyecto** lo permita. Dichos anticipos de utilidades serán legalizados con las utilidades que genere el **Proyecto** al corte del treinta y uno (31) de diciembre de cada año y la solicitud de giro deberá ser firmada por el



Fideicomitente. En el evento que las utilidades del **Proyecto** no sean suficientes para legalizar la totalidad de los anticipos de utilidades entregados en los términos establecidos en el presente numeral, el **Fideicomitente** autoriza a la **Fiduciaria** con la firma del presente **Contrato** a legalizarlos contra los aportes efectuados por éste al **Fideicomiso**.

- 1.2. **Certificación Técnica de Ocupación:** Es el documento que será expedido por el **Supervisor Técnico**, en el cual se certifique que el **Proyecto** se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia de construcción.
- 1.3. **Comité de Seguimiento:** Es el órgano consultivo y de seguimiento del **Fideicomiso**.
- 1.4. **Compradores, Promitentes Compradores:** Son las personas naturales o jurídicas que suscriban con el **Fideicomiso** contratos de promesa de compraventa y escrituras públicas de compraventa para la adquisición de las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**.
- 1.5. **Contrato:** Es el presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**.
- 1.6. **Crédito:** Son las obligaciones de pago a cargo del **Fideicomiso** y a favor de la **Entidad Crediticia**, por concepto de los préstamos otorgados para financiar la construcción del **Proyecto**, que serán desembolsados y administrados a través del **Fideicomiso**.
- 1.7. **Entidad Crediticia:** Corresponderá a la entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que apruebe el **Crédito** a favor del **Fideicomiso** para financiar la construcción del **Proyecto**, con garantía en una hipoteca sobre el **Lote** en el que se desarrollará el **Proyecto**. El **Fideicomitente** ostentará la calidad de deudor solidario del **Crédito**.
- 1.8. **Fideicomiso Córdoba, o simplemente Patrimonio Autónomo o Fideicomiso:** Es el **Patrimonio Autónomo** creado en virtud del presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**, conformado por todos los bienes que le sean transferidos o que por cualquier causa ingresen a él en un futuro.
- 1.9. **Gastos Operativos:** Son todos los costos directos e indirectos del **Proyecto** incluidos los financieros, que son girados directamente por la **Fiduciaria** o que se giran al **Fideicomitente** incluidos los correspondientes a su gestión o por reembolso de costos y gastos.
- 1.10. **Lote:** Es el lote de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-722189 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, el cual se transferirá al presente **Patrimonio Autónomo** por el **Tradente**, en nombre y por cuenta y como aporte del **Fideicomitente**, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente **Contrato**.

- 1.11. **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):** Son el conjunto de estándares internacionales de contabilidad que establecen los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar sobre las transacciones y hechos económicos que afectan al Fideicomiso y que se reflejan en los estados financieros.
- 1.12. **Perito:** Es el funcionario que será designado por la Fiduciaria, quien se encargará de presentar los informes de visita y avance de obra del Proyecto. En el evento que el Crédito sea adquirido con Banco Davivienda S.A., el Perito podrá ser el mismo designado por dicha Entidad Crediticia.
- 1.13. **Proyecto:** Se entiende por Proyecto, los estudios, diseños, obras, comercialización y construcciones que se adelanten para la ejecución y terminación del desarrollo inmobiliario que se llevará a cabo sobre el Lote, con sujeción a las licencias de urbanismo y a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución. El Proyecto está conformado por ciento cincuenta y seis (156) Unidades Privadas.
- 1.14. **Supervisor Técnico:** Será la persona designada por el Fideicomitente, quien tendrá a su cargo la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación y sus honorarios estarán a cargo del Fideicomitente.
- 1.15. **Tradente:** Es la Universidad de los Andes, identificada con NIT. 860.007.386-1, actual titular del Lote, quien transferirá el mismo en nombre y por cuenta del Fideicomitente a favor del presente Fideicomiso.
- 1.16. **Unidades Privadas:** Son los inmuebles que integrarán el Proyecto, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que sean objeto de comercialización.

Segunda.- Responsabilidad de las Partes: Todas las partes en el presente Contrato responden hasta la culpa leve, de conformidad con el artículo 63 - inciso 2 del Código Civil o cualquier otra norma o normas que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. La Fiduciaria responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Convienen las partes que:

- 2.1. La responsabilidad de la Fiduciaria se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente Contrato, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente, a la transferencia de las Unidades Privadas que conforman el Proyecto y al pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso, las cuales se atenderán con los recursos que se encuentren en el Fideicomiso y en los términos estipulados en el presente Contrato.
- 2.2. La responsabilidad de la Fiduciaria estará delimitada por las estipulaciones del presente Contrato, las instrucciones que reciba del Fideicomitente acordes con lo establecido en el numeral precedente y las normas legales.



- 2.3. La **Fiduciaria** no tendrá responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el **Lote**, sobre la estabilidad del **Proyecto**, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las **Unidades Privadas** a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole siendo estas responsabilidades exclusivas del **Fideicomitente**. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar o suspender la construcción del **Proyecto** le corresponde al **Fideicomitente** y en relación con ella, la **Fiduciaria** no asume responsabilidad alguna.
- 2.4. El **Fideicomitente** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **Proyecto** frente a la **Fiduciaria**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor, de acuerdo con la Ley, debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el **Fideicomitente** responderá ante la **Fiduciaria** y ante los **Compradores**, por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del presente **Contrato**.
- 2.5. El **Fideicomitente** tendrá la calidad de "*Enajenador*" para los efectos de lo establecido en la Ley 1.796 de 2016 o cualquier otra norma o normas que la sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por tanto será el único responsable ante los **Compradores** por el amparo patrimonial de que trata la mencionada Ley.
- 2.6. La **Fiduciaria** y el **Fideicomiso** no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente al **Fideicomitente**, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales las que le corresponde asumir a este último.

Tercera.- Naturaleza: Este es un **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**, reglado básicamente por los artículos 1.226 y siguientes del Código de Comercio, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, las demás normas concordantes y las estipulaciones aquí consagradas.

Cuarta.- Constitución del Patrimonio Autónomo: Se conformidad con los artículos 1.227, 1.233 y 1.238 del Código de Comercio, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, con la celebración del presente **Contrato** y la transferencia de los bienes mencionados en la **Cláusula Séptima (Conformación del Fideicomiso)** del presente **Contrato**, así como los demás activos que en el futuro llegare a detentar la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato**, se constituye un **Patrimonio Autónomo** el cual actúa con plenos efectos jurídicos, mediante vocería que del mismo ejerce la **Fiduciaria** y se denominará "**Fideicomiso Córdoba**".

Parágrafo Primero: El **Fideicomiso** tendrá una contabilidad separada de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos administrados de acuerdo con el Grupo NIF Tres (3) (conforme a lo

establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

Parágrafo Segundo: Los bienes fideicomitados y aquellos que posteriormente ingresen al **Patrimonio Autónomo** estarán afectos a los fines del mismo, se mantendrán separados del resto de los activos de la **Fiduciaria** y de aquellos que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

Quinta.- Objeto: El objeto del presente **Contrato** consiste en que el **Fideicomiso** reciba del **Tradente**, a título de adición a fiducia mercantil, en nombre y por cuenta y como aporte por parte del **Fideicomitente**, el derecho de dominio y la posesión material respecto del **Lote**, a fin de que la **Fiduciaria**, en su condición de vocera y administradora del **Fideicomiso**, detente su titularidad, conserve y defienda su propiedad y posesión, permita el desarrollo del **Proyecto** sobre el **Lote**, por cuenta y riesgo del **Fideicomitente**, pague el **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia**, en caso que se adquiera, pague a los demás acreedores del **Fideicomiso**, y transfiera las **Unidades Privadas** resultantes a los **Compradores**, siguiendo para el efecto las instrucciones impartidas en el presente **Contrato**.

En desarrollo del anterior objeto, la **Fiduciaria** tendrá a su cargo, como vocera del **Fideicomiso**, las siguientes gestiones:

- 5.1. Suscribir la escritura pública en virtud de la cual el **Fideicomiso** procederá a recibir el derecho de dominio sobre el **Lote**, o los inmuebles que a futuro se reciban, por transferencia que se efectuará a título de adición a fiducia mercantil por parte del **Tradente**, en nombre y por cuenta y como aporte del **Fideicomitente**, así como de suscribir las escrituras públicas de englobe o desenglobe que se requieran para la conformación del mismo.
- 5.2. Recibir los recursos aportados por el **Fideicomitente** y los provenientes de los **Compradores** desde el momento de la separación de las **Unidades Privadas** del **Proyecto**.
- 5.3. Permitir al **Fideicomitente** la ejecución del **Proyecto** que se efectuará sobre el **Lote**, de conformidad con los planos, estudios, diseños y presupuestos realizados.
- 5.4. Servir de fuente de pago del **Crédito**, en caso que se adquiera, así como las demás acreencias que se mencionan en el presente **Contrato**, y las que contraiga a cualquier título el **Fideicomiso**.
- 5.5. Transferir a los **Compradores** las **Unidades Privadas** que integren el **Proyecto**, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán.
- 5.6. Girar los recursos que se requieran para el desarrollo del **Proyecto**, así como los beneficios y remanentes a favor del **Fideicomitente**.



Sexta.- Irrevocabilidad: El presente **Contrato** es de carácter irrevocable. En consecuencia, no podrá unilateralmente modificarse total o parcialmente por el **Fideicomitente** o por la **Fiduciaria**, y únicamente podrá darse por terminado por las causales expresamente consignadas en el presente **Contrato** y en la Ley. Cualquier modificación al presente **Contrato** que altere o de cualquier manera pueda llegar a afectar los derechos y prerrogativas estipulados a favor de la **Entidad Crediticia**, requiere de la aprobación previa y por escrito de la misma mientras subsistan saldos del **Crédito** otorgado para el desarrollo del **Proyecto**.

Séptima.- Conformación del Fideicomiso: Constituyen bienes fideicomitidos todos los activos que reciba la **Fiduciaria** durante la ejecución del presente **Contrato** y para el desarrollo del **Proyecto**.

El **Fideicomiso** se constituye en esta misma fecha con la suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000,00), que el **Fideicomitente** transfiere a título de fiducia mercantil y como aporte al **Fideicomiso**.

Así mismo, el **Fideicomiso** se integrará en un futuro, entre otros, por los siguientes bienes:

- 7.1. Por el **Lote**, transferido al presente **Fideicomiso** a título de adición a fiducia mercantil que realizará el **Tradente**, en nombre y por cuenta y como aporte del **Fideicomitente**, que se describe en la **Cláusula Décima Tercera (Descripción del Lote)** del presente **Contrato**, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente **Contrato**.
- 7.2. Por los aportes que realizará el **Fideicomitente**, sean estos en dinero o en especie.
- 7.3. Por los recursos que se desembolsen como consecuencia del **Crédito**.
- 7.4. Por los recursos provenientes de los anticipos de los **Compradores** los cuales serán imputables al precio de venta de las **Unidades Privadas** pactado en los contratos de promesas de compraventa.
- 7.5. Por los recursos derivados de las ventas de las **Unidades Privadas**, que podrán provenir de las siguientes fuentes:
 - I. De las sumas de dinero que los **Compradores** giren directamente o a través de terceros.
 - II. Del(los) crédito(s) otorgado(s) a los **Compradores** por parte de la **Entidad Crediticia** o de cualquier otra entidad.
- 7.6. Por los intereses moratorios que se causen con ocasión del no pago oportuno por parte de los **Compradores** de las sumas adeudadas al **Fideicomiso**, en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren. La **Fiduciaria** no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte de los

- Compradores** ni de las sumas adeudadas al **Fideicomiso** en virtud de los contratos de promesa de compraventa suscritos.
- 7.7. Por los rendimientos que produzcan los bienes fideicomitados que lo conforman, cualquiera sea su causa u origen.
 - 7.8. Por las construcciones que se adelanten sobre el **Lote** con los dineros del **Fideicomiso** por cuenta del **Fideicomitente**.
 - 7.9. Por cualquier otro recurso que se vincule al **Fideicomiso**.

Octava.- Valor Inicial del Patrimonio Autónomo: El valor inicial del **Fideicomiso** será la suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000,00), que corresponde al primer (1) aporte del **Fideicomitente**. Posteriormente ingresarán al **Fideicomiso** los bienes a que hace referencia la **Cláusula Séptima (Conformación del Fideicomiso)** en el presente **Contrato**.

Novena.- Manejo de los Recursos: Los recursos que ingresen al **Fideicomiso** serán recibidos en la cuenta previamente indicada por la **Fiduciaria**, e invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por ella, donde deberán permanecer mínimo un (1) día hábil, cuyas características y condiciones el **Fideicomitente** declara conocer y aceptar con la firma del presente **Contrato**, las cuales le fueron puestas a su consideración, previamente a la celebración de este **Contrato**, o en cuentas de ahorro y/o corrientes abiertas en la matriz de la **Fiduciaria**, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, siguiendo las directrices dadas por el **Fideicomitente**, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente **Contrato**.

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

En el evento en que el **Fideicomitente** decida que los recursos del **Fideicomiso** se manejen en cuentas de ahorro y/o corrientes impartirá la correspondiente instrucción a la **Fiduciaria** y suministrará los soportes de la negociación de las tarifas y condiciones de remuneración de dichas cuentas que previamente adelante con Banco Davivienda S.A.

Los rendimientos financieros que eventualmente se generen con ocasión de la administración de estos recursos del **Fideicomiso** estarán destinados a atender las obligaciones a cargo del mismo.

Parágrafo Primero: En el evento que la inversión efectuada en el citado Fondo de Inversión Colectiva con los recursos del **Fideicomiso** llegue a superar el límite de participación establecido para los inversionistas en el Fondo, el **Fideicomitente** autoriza a la **Fiduciaria** desde ya, para que los recursos excedentes sean transferidos a las cuentas corrientes y/o de ahorro abiertas en la matriz de la **Fiduciaria** y para que la **Fiduciaria** pueda reinvertirlos



automáticamente en el Fondo de Inversión Colectiva cuando los límites establecidos en el reglamento lo permitan. Cuando el **Fideicomitente** decida que los recursos del **Fideicomiso** se manejen en cuentas de ahorro y/o corrientes, las tarifas y condiciones de remuneración de dichas cuentas serán acordadas entre el **Fideicomitente** y Banco Davivienda S.A.

Parágrafo Segundo: En el evento en el cual los recursos existentes en el **Fideicomiso** sean insuficientes para atender las obligaciones por él contraídas, la **Fiduciaria** solicitará al **Fideicomitente** que transfiera, en un plazo no mayor a diez (10) días calendario contados a partir de la solicitud que en tal sentido le haga la **Fiduciaria**, los dineros que a la fecha tenga en su poder y no hayan sido aún invertidos en el **Proyecto**.

Décima.- Procedimiento para Realizar los Giros del Proyecto: Los giros requeridos para el desarrollo del **Proyecto** se efectuarán a través de un **Fondo Rotatorio**, correspondiente a una suma de mil millones de pesos moneda corriente (\$1.000.000.000,00), sin perjuicio de que se puedan efectuar giros a través de actas de giro, a los proveedores de los materiales y a los contratistas previstos en el presupuesto.

El **Fideicomitente** deberá, para efectos de que se realice un nuevo desembolso a través del **Fondo Rotatorio**, enviar la correspondiente acta de legalización por capítulo de obra. Solamente se desembolsará el valor debidamente legalizado.

Parágrafo Primero: En el evento que la **Fiduciaria** sea notificada de cualquier acción legal que afecte o pueda afectar al **Patrimonio Autónomo**, al **Fideicomitente** y **Beneficiario**, tales como pero sin limitarse a procedimientos administrativos, trámites prejudiciales, judiciales o arbitrales, o medidas cautelares, de cualquier clase, la **Fiduciaria** podrá aumentar hasta en cinco (5) días hábiles el plazo que tiene normalmente para realizar giros con recursos del **Patrimonio Autónomo**, a fin de revisar y evaluar las restricciones o implicaciones legales que tenga(n) o pueda(n) tener la(s) acción(es) legal(es) de que se trate, para realizar tales pagos válidamente.

Así mismo, en el evento que el **Fideicomitente** sea admitido a proceso de reorganización, en los términos de la Ley 1.116 de 2006, o las normas que la modifiquen o adicionen, a partir de la fecha de admisión del proceso y hasta su terminación, la **Fiduciaria** podrá aumentar hasta en cinco (5) días hábiles el plazo que tiene normalmente para realizar pagos con recursos del **Patrimonio Autónomo**, a fin de que la **Fiduciaria** establezca la procedencia del pago frente a las normas del proceso concursal. Si la **Fiduciaria** establece que uno (1) o más de los giros solicitados por el **Fideicomitente** o previstos en este **Contrato**, requiere(n) de la previa autorización del juez del concurso, lo informará por escrito al **Fideicomitente** para que este solicite, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, la autorización judicial correspondiente. El pago solo se realizará una vez se obtenga la respectiva autorización y esta quede en firme, siempre que existan recursos suficientes en el **Patrimonio Autónomo**.

Si los giros se refieren a las obligaciones amparadas a los acreedores beneficiarios por el presente **Contrato**, la **Fiduciaria** realizará al juez del concurso la respectiva consulta y/o solicitará la respectiva autorización judicial, en caso de que el **Fideicomitente** no la efectué dentro del plazo señalado.

En todo caso, cuando la **Fiduciaria** tenga duda(s) fundada(s) sobre la procedencia legal de realizar uno (1) o más pagos instruidos por el **Fideicomitente**, y no medie orden expresa y clara de la autoridad competente autorizando u ordenando ese (esos) pago(s), la **Fiduciaria** podrá abstenerse de realizar el(los) pago(s), hasta tanto se produzca decisión en firme de autoridad competente.

Parágrafo Segundo: Las partes declaran conocer y aceptar que no obstante el control presupuestal que la **Fiduciaria** realiza durante el desarrollo del presente **Contrato**, el **Fideicomitente**, una vez el avance de obra del **Proyecto** sea del cien por ciento (100%) y el **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia** se encuentra cancelado en su totalidad, se encontrará habilitado para solicitar giros adicionales que se encuentren por encima del presupuesto inicial del **Proyecto**, con el fin de culminar de las gestiones relativas al mismo.

Décima Primera.- Prelación de Pagos: La **Fiduciaria** procederá a efectuar, con cargo a los recursos existentes en el **Fideicomiso**, los pagos relacionados con los conceptos que se enuncian a continuación, en la prelación que los mismos se establecen, a saber:

- 11.1. Pago de impuestos a que haya lugar.
- 11.2. Comisión fiduciaria.
- 11.3. Gastos operativos del **Proyecto** ya sea que los gire directamente la **Fiduciaria** o el **Fideicomitente**.
- 11.4. Obligación de amortización del **Crédito**.
- 11.5. Gastos de administración del **Proyecto**, incluido capital de trabajo.
- 11.6. Restitución de los excedentes y/o utilidades al **Fideicomitente**. El cien por ciento (100%) de las utilidades y/o excedentes del **Fideicomiso** solamente se podrán pagar al finalizar el **Proyecto** y únicamente cuando el **Crédito** se encuentre totalmente cancelado.

Parágrafo Primero: El **Fideicomitente** será responsable del cumplimiento de la prelación aquí establecida cuando sea este quien realice de forma directa los pagos o giros del **Proyecto**. Por el contrario, dicha responsabilidad estará en cabeza de la **Fiduciaria**, cuando sea esta quien los realice directamente.

Parágrafo Segundo: La prelación aquí establecida en ninguna forma implicará que se alterarán los términos en que se han contraído las obligaciones con cada uno de los



beneficiarios del pago; únicamente implicará que, habiéndose causado el respectivo pago, los recursos existentes a esa fecha en el Fideicomiso se aplicarán en el orden aquí establecido.

Décima Segunda.- De los Créditos: La Fiduciaria en desarrollo del presente Contrato y atendiendo las instrucciones impartidas para el efecto por el Fideicomitente, procederá a contratar para el Fideicomiso créditos con la Entidad Crediticia, destinados al desarrollo del Proyecto, cuyo pago estará respaldado con garantía hipotecaria constituida sobre el Lote. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso procederá a suscribir los documentos y a otorgar las garantías que exija la Entidad Crediticia. La atención de dichos créditos se sujetará a las siguientes reglas:

- 12.1. Los costos que se causen con ocasión de su perfeccionamiento, tales como avalúos, timbres de pagarés, constitución de garantías, estarán a cargo de los recursos del Fideicomiso.
- 12.2. Los desembolsos de dichos créditos serán girados directamente al Fideicomiso por la Entidad Crediticia.
- 12.3. Las cuotas de amortización del Crédito serán pagadas por el Fideicomiso siempre y cuando existan recursos para ello.

Parágrafo Primero: El Fideicomiso avalará cada uno de los pagarés que incorporan los créditos que concedan las Entidades Crediticias a los Compradores de Unidades Privadas que se construyan sobre el Lote, desde la fecha en que opere el desembolso o la subrogación de cada uno de tales créditos individuales y hasta la fecha en que se entreguen a las Entidades Crediticias las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca por parte de los Compradores, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las Entidades Crediticias.

Parágrafo Segundo: El Fideicomitente con la firma del presente Contrato imparte la instrucción irrevocable a la Fiduciaria para que en los casos en que no haya lugar a subrogación de los créditos individuales otorgados a los Compradores, o no se haya presentado la carta de compromiso para la cancelación de la prorrata, proceda a efectuar el pago a la Entidad Crediticia de la respectiva prorrata. La Fiduciaria y/o el Fideicomitente cuando se encuentre debidamente facultado por la Fiduciaria, no podrán suscribir escrituras públicas de transferencia de las Unidades Privadas que no requieran financiación, si dentro del mismo instrumento público no se incluye el acto de la cancelación y/o liberación de la hipoteca de mayor extensión por parte de la Entidad Crediticia.

Parágrafo Tercero: En caso de que el Proyecto se desarrolle en diferentes secciones y/o etapas constructivas y estas sean financiadas por diferentes Entidades Crediticias, la garantía hipotecaria a favor de cada una de las Entidades Crediticias, se constituirá sobre el área del Lote correspondiente a la sección o etapa del Proyecto que va a ser financiada por cada

Entidad Crediticia, para lo cual cada sección o etapa del **Proyecto** deberá corresponder a un área de terreno jurídicamente independiente y, por lo tanto, deberá tener asignado una matrícula inmobiliaria independiente en el que deberá registrarse el respectivo gravamen hipotecario.

Décima Tercera.- Descripción del Lote: El **Lote** a transferir al **Fideicomiso** a título de adición a fiducia mercantil por el **Tradente**, en nombre y por cuenta y como aporte del **Fideicomitente**, se describe y alindera conforme a lo establecido en la Escritura Pública número trece mil novecientos cuarenta y seis (13.946) del veintitrés (23) de diciembre de dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaría Diecinueve (19) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada.

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

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

Parágrafo Tercero: La **Fiduciaria** manifiesta que recibió el estudio de títulos del **Lote**, el cual fue realizado por Juan Manuel González Garavito - Pinilla, González & Prieto Abogados, de fecha doce (12) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), en donde se concluye que el señalado inmueble no presenta limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición de este se encuentra ajustada a derecho. De igual manera, se le presentó el



certificado de tradición y libertad del **Lote**, el cual permite establecer que la situación jurídica del mismo frente al estudio de títulos no ha variado. No obstante lo anterior, en el evento de presentarse gravámenes o vicios redhibitorios que no se evidenciaron en el estudio de títulos o en el certificado de tradición y libertad del **Lote**, el **Fideicomitente** deberá realizar todas las gestiones necesarias para su saneamiento, debiendo en todo caso la **Fiduciaria** coadyuvar, en su condición de titular del derecho de dominio del **Lote**, al **Fideicomitente** en los trámites que este le solicite. El **Fideicomitente** con la firma del presente **Contrato** se obliga a llevar a cabo las gestiones indicadas en el estudio de títulos del **Lote**, dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de firma del presente **Contrato**. Igualmente, el **Fideicomitente** declara conocer y aceptar con la firma del presente **Contrato** que solamente se podrá dar inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso** hasta que se hubiere culminado con las gestiones indicadas en el estudio de títulos del **Lote** en los términos establecidos en el presente párrafo.

De igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieran al **Fideicomiso** deben contener el correspondiente estudio de títulos en los términos indicados en el presente párrafo.

Décima Cuarta.- Tenencia del Lote: Una vez recibida la tenencia material del **Lote** por la **Fiduciaria** como vocera del **Fideicomiso**, la **Fiduciaria** entregará a título de comodato su tenencia y custodia a favor del **Fideicomitente**, con el objeto de que pueda adelantar la construcción del **Proyecto**, en las siguientes condiciones:

- 14.1. La **Fiduciaria** conserva el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el **Lote** en los términos del presente **Contrato** y por lo tanto el mismo continúa afecto a la finalidad establecida para el **Fideicomiso**.
- 14.2. El **Lote** solo será usado por el **Fideicomitente** en calidad de comodatario, y con autorización de este, por los contratistas y por el personal necesario para la ejecución del **Proyecto**. Dicho personal se encuentra bajo la directa dirección del **Fideicomitente**, quien será el único responsable ante terceros, ante la **Fiduciaria** y ante las autoridades por la utilización y conservación del **Lote** y por las construcciones que en este último se adelanten. Si se llegaren a causar perjuicios imputables al **Fideicomitente**, la **Fiduciaria** podrá exigir la reparación de los daños. El **Fideicomitente** en calidad de comodatario deberá notificar a la **Fiduciaria** de forma inmediata de todo acto o hecho susceptible que afecte la situación jurídica del **Lote**.

En virtud de lo anterior, el **Fideicomitente** responderá a la **Fiduciaria** en su condición de vocera del **Fideicomiso**, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido intencional en la custodia o mal uso que se dé al **Lote**.

Parágrafo Primero: La **Fiduciaria** como vocera del **Patrimonio Autónomo** podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente

Contrato, en el evento que se evidencie: (i) Una situación que llegue a poner en riesgo el desarrollo del **Proyecto**; (ii) Cuando se presente perturbación en la tenencia del **Lote**; (iii) Cuando se le dé al **Lote**, un uso diferente para el cual se ha entregado; o (iv) Para la defensa de los bienes fideicomitidos aún del mismo **Fideicomitente**, revocar el comodato a que se refiere esta cláusula, con el solo requerimiento escrito en ese sentido. El **Fideicomitente** se compromete de manera expresa y exigible a entregar el **Lote** entregado en comodato a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de la comunicación en que se le solicite dicha entrega, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por las mejoras. La mencionada entrega deberá hacerse íntegramente libre de ocupantes a cualquier título, de manera que la **Fiduciaria**, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas de parte de terceros que estén ocupando el **Lote** entregado en comodato o lo hayan ocupado durante la vigencia del comodato. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del presente **Contrato** y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicita la entrega. En caso de demora en la entrega, se causará una multa equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal por cada día de retardo en la restitución.

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

Parágrafo Tercero: Las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha en que efectivamente se reciba la tenencia material del **Lote** por la **Fiduciaria** como vocera del **Fideicomiso**, fecha en la cual se entenderá recibido el **Lote** a título de comodato, a plena satisfacción por parte del **Fideicomitente**, y sin que se requiera la suscripción de un documento adicional. Así mismo la presente cláusula será aplicable en las mismas condiciones para los inmuebles adicionales que sean transferidos al **Fideicomiso**.

Parágrafo Cuarto: El **Fideicomitente**, en su calidad de comodatario renuncia expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier derecho de retención sobre el **Lote**.

Parágrafo Quinto: El **Fideicomitente** con la firma del presente **Contrato** instruye a la **Fiduciaria** a que la tenencia material del **Lote** sea recibida del **Tradente**, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de transferencia del **Lote** a favor del **Fideicomiso**. Teniendo en cuenta lo anterior, el **Fideicomitente** con la firma del presente **Contrato** se obliga a gestionar frente al **Tradente**, el cumplimiento de la entrega material del **Lote** en el plazo indicado anteriormente y en el evento de incumplimiento del



mismo, se obliga a llevar a cabo de manera directa el proceso ejecutivo por obligación de hacer frente al **Tradente** para que se proceda con la entrega material del **Lote** a favor de la **Fiduciaria** como vocera del **Fideicomiso**. El **Fideicomitente** declara conocer y aceptar con la firma del presente **Contrato** que solamente se podrá dar inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso** hasta que se hubiere recibido en debida forma la tenencia material del **Lote** en los términos establecidos en el presente **Contrato**.

Parágrafo Sexto: El **Fideicomitente** con la firma del presente **Contrato** declara indemne a la **Fiduciaria** y al **Fideicomiso**, respecto de cualquier contingencia judicial o extrajudicial que se tuviere que llevar a cabo respecto de la entrega de la tenencia material del **Lote** y se obliga a responder ante la **Fiduciaria** y el **Fideicomiso**, por los daños o perjuicios que puedan derivarse de los eventos indicados en los **Parágrafos Quinto y Sexto** de la presente cláusula.

Décima Quinta.- Efectos Patrimoniales: Los bienes objeto del presente **Contrato**, solo garantizarán obligaciones que se constituyan con cargo al **Patrimonio Autónomo**, en desarrollo de la gestión fiduciaria. Conforme a lo estipulado en este **Contrato**, la **Fiduciaria** podrá otorgar sobre dichos bienes las garantías reales necesarias para garantizar el **Crédito** a favor de la **Entidad Crediticia** que se obtenga para ejecutar el **Proyecto** y en general, para proporcionarle al **Fideicomiso** los recursos liquidados que este requiera para el cumplimiento de los fines del presente **Contrato**.

Décima Sexta.- Desarrollo del Proyecto: El **Proyecto** será ejecutado por el **Fideicomitente** con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes. El **Fideicomitente** construirá el **Proyecto**, asumiendo en consecuencia todas las responsabilidades inherentes a la calidad de constructor. Si en desarrollo del **Proyecto** fuere indispensable dividir materialmente el **Lote** en una (1) o en varias porciones de terreno o englobarlas, la **Fiduciaria** procederá a suscribir los instrumentos públicos correspondientes, los cuales serán elaborados por el **Fideicomitente** y previamente aprobados por la **Fiduciaria**, sin que ello implique que tal porción saldrá del **Fideicomiso** durante la vigencia del presente **Contrato**. La **Fiduciaria** podrá transferir, por instrucción y en nombre y por cuenta del **Fideicomitente**, aquellas porciones de terreno que no sean necesarias o útiles para el **Proyecto**, cuyo costo serán asumidos por el **Fideicomitente** con cargo a los recursos existentes en el **Fideicomiso** y en caso de no existir recursos o no ser suficientes, serán asumidos directamente por el **Fideicomitente**.

Parágrafo: La **Fiduciaria** le otorga al **Fideicomitente**, a través del presente **Contrato**, un mandato sin representación para la compra de bienes y servicios, conforme a lo dispuesto por los artículos 1.262 del Código de Comercio, 1.2.4.11. y 1.6.1.4.9. del Decreto Único Reglamentario (Decreto No. 1.625 de 2016) o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por lo anterior, el **Fideicomitente** será, ante



los terceros con quienes contrate, titular de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos que con ellos celebre.

Por lo tanto, la celebración de los contratos suscritos para el desarrollo del **Proyecto** así como la compra de bienes y servicios, estará a cargo del **Fideicomitente**, quien tendrá la obligación de practicar al momento del pago o abono en cuenta, todas las retenciones sobre impuestos de Renta, Ventas, ICA y las demás establecidas por las normas fiscales vigentes, teniendo en cuenta para el efecto la calidad tributaria del **Fideicomiso** (Patrimonios Autónomos administrados por **Fiduciaria Davivienda S.A.** - NIT. 830.053.700-6 Gran Contribuyente, No declarante de Renta, Agente Retenedor de IVA, No declarante de ICA). Así mismo, el **Fideicomitente** cumplirá con todas las obligaciones inherentes al agente retenedor (retener, declarar, pagar, certificar e informar medios magnéticos). Por lo tanto, cualquier sanción a que haya lugar por el incumplimiento de estas obligaciones, estará a cargo del **Fideicomitente**.

De igual forma, el **Fideicomitente** expedirá mensualmente en calidad de mandatario a la **Fiduciaria** a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por **Fiduciaria**, debidamente firmada autógrafa o digital por el Representante Legal y Revisor Fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener Revisor Fiscal, serán firmados por Contador Público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia.

El **Fideicomitente** conservará, en calidad de mandatario, por el término de diez (10) años las facturas y demás documentos comerciales (en concordancia con lo establecido en el artículo 60 del Código de Comercio), que soporten las operaciones que realizó por cuenta del **Fideicomiso**, en calidad de mandante, y deberán estar a disposición de la **Fiduciaria** para cuando esta lo requiera, evento en el cual el **Fideicomitente** tendrá cinco (5) días contados desde la fecha de la solicitud de la **Fiduciaria** para enviar las facturas o documentos comerciales solicitados.

En el evento de requerirse por la **Fiduciaria** que los estados financieros del **Fideicomiso** deban ser auditados y/o dictaminados por el Revisor Fiscal de la **Fiduciaria**, el **Fideicomitente** debe permitir el acceso a toda la información y soportes contables del **Proyecto** requeridos por el Revisor Fiscal, para la emisión del dictamen.

La **Fiduciaria**, a través del presente **Contrato**, le otorga al **Fideicomitente** un mandato sin representación para la facturación por la venta de las **Unidades Privadas**, conforme a lo dispuesto por el artículo 1.262 del Código de Comercio, los artículos 1.6.1.4.9. y 1.6.1.4.1.11. del Decreto 1.625 de 2016 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o deroguen, actuando con la calidad tributaria de **Patrimonios Autónomos** administrados por **Fiduciaria Davivienda S.A.** - NIT. 830.053.700-6. Por lo anterior, el **Fideicomitente** expedirá las facturas



de venta - representaciones gráficas electrónicamente y cumplirá con la obligación de reportar dicha información en los medios magnéticos nacionales y/o distritales o municipales bajo su propio NIT y sus propias facturas electrónicas.

Décima Séptima.- Precisiones para los Compradores: Los contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de promesa de compraventa deberán contener las estipulaciones propias de su esencia y naturaleza y en especial, las siguientes:

- 17.1. Que los **Compradores** conocen la existencia del **Fideicomiso** y que la **Fiduciaria** no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **Proyecto** y en consecuencia, que no es responsable por la terminación, calidad o precio de las **Unidades Privadas** que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que la **Fiduciaria** suscribe los respectivos contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de promesa de compraventa, única y exclusivamente en su calidad de vocera del **Fideicomiso** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes **Unidades Privadas** integrantes del **Proyecto**, cuya construcción, levantada por el **Fideicomitente**, accederá al **Lote**.
- 17.2. Que los **Compradores** autorizan el tratamiento de los datos personales suministrados al **Fideicomitente**, en su calidad de Responsable, y que este último los transmitirá a la **Fiduciaria**, quien los recibirá en su calidad de Encargada.
- 17.3. Que los **Compradores** deben efectuar el pago de las sumas de dinero que integran el precio pactado de la **Unidad Privada**, única y directamente al **Fideicomiso**.
- 17.4. Que los **Compradores** deben encontrarse plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de los contratos de promesa de compraventa que se suscriban para que la **Fiduciaria** pueda suscribir las escrituras públicas de compraventa y por ende, efectuar la transferencia del derecho de dominio sobre las respectivas **Unidades Privadas**.
- 17.5. Que los **Compradores** conocen y aceptan el estado de las áreas comunes y de las **Unidades Privadas** del **Proyecto** y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente el **Fideicomitente**.

Décima Octava.- Peritajes: El **Perito** estará encargado de realizar las visitas para determinar el avance de la obra, con periodicidad trimestral, hasta la culminación del **Proyecto**. El informe que de dichas visitas se efectúe servirá para evaluar el desarrollo del **Proyecto** frente al presupuesto proyectado y ejecutado. El informe antes mencionado será remitido al **Fideicomitente**, a la **Entidad Crediticia**, y a la **Fiduciaria**.

Décima Novena.- Comité de Seguimiento: Para el desarrollo del **Proyecto** se constituirá un **Comité de Seguimiento** que estará integrado por el **Fideicomitente**, la **Fiduciaria** y un funcionario designado por la **Entidad Crediticia**, quienes se reunirán con una periodicidad mínima de seis (6) meses una vez se inicie la etapa constructiva del **Fideicomiso**. Dicho comité tendrá por objeto revisar los siguientes aspectos:

- 19.1. Ejecución presupuestal.
- 19.2. Cronograma de avance de obra.
- 19.3. Informe de cartera y ventas.
- 19.4. Verificación de los ingresos del **Fideicomiso** frente al flujo de caja proyectado.
- 19.5. Informe del **Perito**.
- 19.6. Estados financieros del **Fideicomiso**.
- 19.7. Conocer sobre cualquier otro asunto correspondiente al desarrollo y ejecución del **Proyecto**.

Vigésima.- Obligaciones de la Fiduciaria: Además de las establecidas en la **Ley** y en otras cláusulas del presente **Contrato**, son obligaciones de la **Fiduciaria**, que ejecutará en representación del **Fideicomiso**, las siguientes:

- 20.1. Suscribir la escritura pública en virtud de la cual se transfiera el **Lote** a título de adición a fiducia mercantil por el **Tradente**, en nombre y por cuenta y como aporte del **Fideicomitente**.
- 20.2. Generar un número de referencia de encargo fiduciario para cada uno de los **Compradores** de las **Unidades Privadas** del **Proyecto**, para que en dichos encargos fiduciarios se recauden los recursos entregados por los mismos. En caso de que los **Compradores** ya tuvieran un número de referencia de encargo fiduciario en virtud de la suscripción de encargos fiduciarios para la separación de unidades inmobiliarias con ocasión del proceso de preventas del **Proyecto**, dicho número se mantendrá.
- 20.3. Entregar al **Fideicomitente** el número de referencia de encargo fiduciario para cada uno de los **Compradores** de las **Unidades Privadas** del **Proyecto**.
- 20.4. Recaudar los recursos provenientes de la venta de las **Unidades Privadas**.
- 20.5. Recaudar los recursos provenientes del **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia**, así como de los créditos otorgados a los **Compradores** por las entidades que alude la **Ley**.
- 20.6. Remitir a la **Entidad Crediticia** con periodicidad trimestral, los informes periódicos del **Proyecto** conforme al formato previamente aprobado entre la **Entidad Crediticia** y la **Fiduciaria**.
- 20.7. Designar al **Perito** señalado en el presente **Contrato**.
- 20.8. Solicitar al **Perito** del **Proyecto**, el informe sobre la visita de obra que se realiza con periodicidad trimestral y avance del **Proyecto** a partir del tercer (3) mes siguiente al inicio de obra.
- 20.9. Administrar e invertir los recursos de acuerdo con lo previsto en este **Contrato**.



- 20.10. Pagar con los recursos que generen las ventas de las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto** o con recursos proporcionados por el **Fideicomitente**, las acreencias a cargo del **Fideicomiso**.
- 20.11. Registrar la contabilidad del **Fideicomiso** con base en los soportes contables y certificaciones que del **Proyecto** entregue el **Fideicomitente**, a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, debidamente firmada autógrafa o digital por su Representante Legal y por Revisor Fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligado a tener Revisor Fiscal, serán firmados por Contador Público).
- 20.12. Entregar al **Fideicomitente** los recursos que conforman el **Fideicomiso** según las necesidades y requerimientos de aquel para llevar a cabo la construcción del **Proyecto**, de conformidad con lo establecido en el presente **Contrato**, teniendo en cuenta las prelación de pago estipuladas en la **Cláusula Décima Primera (Prelación de Pagos)** del presente **Contrato**.
- 20.13. Transferir a los **Compradores** las **Unidades Privadas** que adquieran en el **Proyecto**, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán.
- 20.14. Entregar a título de comodato la tenencia y custodia del **Lote** a favor del **Fideicomitente** atendiendo lo dispuesto en la **Cláusula Décima Cuarta (Tenencia del Lote)** del presente **Contrato**.
- 20.15. Mantener la titularidad de los bienes fideicomitados que integran el **Fideicomiso**.
- 20.16. Otorgar coadyuvancias al **Fideicomitente** en los trámites que este adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo del **Proyecto** sobre el **Lote** y las ventas de las **Unidades Privadas**. Esta colaboración en ningún caso implicará que el **Fideicomiso** o la **Fiduciaria** asumen responsabilidad alguna por el desarrollo del **Proyecto**.
- 20.17. Otorgar al **Fideicomitente** como gestor de ventas del **Proyecto**, un poder en virtud del cual éste podrá suscribir los contratos de promesa de compraventa de las **Unidades Privadas** que resulten de la construcción del **Proyecto** y otorgar al **Fideicomitente** un poder para suscribir en representación del **Fideicomiso**, las escrituras públicas de compraventa respecto de las **Unidades Privadas** que integren el **Proyecto**, en los términos convenidos en los contratos de promesa de compraventa suscritas con los **Compradores**, siempre y cuando la **Fiduciaria** haya efectuado la correspondiente revisión en listas de cautela a los **Compradores**. Los textos tanto de los contratos de promesa de compraventa como de la escritura pública de compraventa, deberán ser aprobados previamente por la **Fiduciaria**.
- 20.18. Adelantar los trámites que se requieran ante la **Entidad Crediticia** con el fin de obtener la aprobación del **Crédito** destinado a financiar la construcción del **Proyecto**.
- 20.19. Constituir el gravamen hipotecario, que puede ser abierto y sin límite en la cuantía sobre el **Lote** y/o las **Unidades Privadas**, para garantizar obligaciones del **Fideicomiso** contraídas con la **Entidad Crediticia**. En caso de requerirse, el **Fideicomiso** responderá solidariamente por cada uno de los créditos que conceda las entidades crediticias a los

Compradores de las Unidades Privadas construidas o que se construyan sobre el **Lote**, hasta la fecha en que se entregue a las entidades crediticias cada una de las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las entidades crediticias. En consecuencia, el gravamen real podrá garantizar, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias.

- 20.20. Suscribir la escritura pública de constitución de urbanización, así como todos aquellos documentos que se requieran para transferencia a las entidades correspondientes de las zonas de cesión gratuitas, previa la validación de los mismos.
- 20.21. Suscribir la escritura pública de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del **Proyecto**, previa la validación del mismo.
- 20.22. Llevar la personería para la protección y defensa del **Fideicomiso** contra actos de terceros y aún del mismo **Fideicomitente**, con cargo exclusivamente a los recursos del **Fideicomiso**.
- 20.23. Cumplir con las obligaciones formales en materia tributaria tales como: (i) Presentar las declaraciones para la liquidación de impuestos, tasas y/o contribuciones que se causen con ocasión de la administración de los bienes fideicomitados cuando aplique; (ii) Responder los requerimientos realizados por la Administración de Impuestos relacionados con el presente **Contrato**; (iii) Facilitar las inspecciones o comprobaciones que realice la autoridad tributaria; y (iv) Entregar los certificados que establezcan las normas fiscales.
- 20.24. Recibir y dar trámite a los informes del **Fideicomitente** así lo solicite y una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**, entre los cuales se encontrarán el presupuesto de ventas, flujo de ingresos y estado de la cartera del **Proyecto**, al igual que sobre los demás informes rendidos por otros órganos del **Fideicomiso**.
- 20.25. Recibir del **Fideicomitente**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**, el presupuesto y el flujo de caja del **Proyecto**, el cual hará parte integral del presente **Contrato**.
- 20.26. Permitir el proceso de construcción del **Proyecto** sin asumir responsabilidad alguna por los resultados técnicos y económicos del mismo, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
- 20.27. Exigir al **Fideicomitente** la responsabilidad respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título de adición a fiducia mercantil se efectuará del **Lote** y en general, el cumplimiento de los términos del presente **Contrato**, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar.
- 20.28. Exigir al **Fideicomitente** y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del presente **Contrato**, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
- 20.29. Mantener los recursos del **Fideicomiso** separados de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos que la **Fiduciaria** administre, llevando para ello una contabilidad separada de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos administrados por ésta de acuerdo con el



- Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).
- 20.30. Solicitar al **Fideicomitente**, si es necesario, los recursos indispensables para cumplir con las obligaciones establecidas que hacen referencia a la restitución del **Lote** y/o de las **Unidades Privadas** resultantes no vendidas, cuando el **Fideicomiso** no tenga recursos para estos fines. Se procederá a la mencionada restitución del **Lote** al momento de la liquidación del **Fideicomiso**, en caso de presentarse las causales establecidas en los Numerales 32.2., 32.3. o 32.5. de la **Cláusula Trigésima Segunda (Terminación del Contrato)** del presente **Contrato**.
- 20.31. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente **Contrato**, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la **Fiduciaria** eleve consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna.
- 20.32. Liquidar definitivamente las cuentas del **Fideicomiso** una vez terminadas las obras, escrituradas todas las áreas construidas y vendibles y canceladas las garantías hipotecarias constituidas a favor de la **Entidad Crediticia**, previa entrega de las utilidades del **Fideicomiso** al **Beneficiario**.
- 20.33. Entregar en forma total o parcial los remanentes del **Fideicomiso**, incluidas las **Unidades Privadas** resultantes no vendidas, al **Fideicomitente**, a título de beneficio en fiducia mercantil, después de terminado el **Proyecto** y una vez atendidos todos los pasivos y obligaciones a cargo del **Fideicomiso**.
- 20.34. Efectuar la declaración y pago de los impuestos a que haya lugar, siempre y cuando se evidencie que dentro del **Fideicomiso** existen los recursos para hacerlo, y que se generen por las operaciones realizadas en el **Fideicomiso** diferente a las ocasionadas en virtud del contrato de mandato. Las sanciones e intereses de mora, derivado de inoportunidad en la entrega de información o falta de recursos en el **Fideicomiso**, estarán a cargo del **Fideicomitente**.
- 20.35. Rendir cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria al **Fideicomitente** y **Beneficiario**, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la **Fiduciaria**, la cual se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 20.36. Entregarle a los **Compradores** un informe periódico en donde se señale la información estipulada en la **Cláusula Vigésima Octava (Informes Periódicos a los Compradores)** del presente **Contrato**.
- 20.37. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

20.38. Las demás que se deriven de la Ley y del presente **Contrato**.

Vigésima Primera.- Naturaleza de las Obligaciones de la Fiduciaria: Las obligaciones que adquiere la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato** son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración y pago de los recursos vinculados al presente **Contrato**, a la transferencia de las **Unidades Privadas** que conforman el **Proyecto** y al pago de las acreencias a cargo del **Fideicomiso**, las cuales se atenderán con los recursos que se generen en el **Fideicomiso** y en los términos estipulados en el presente **Contrato**. Igualmente se deja expresa constancia que la **Fiduciaria** no asume obligaciones frente al **Fideicomitente** y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente **Contrato**. La **Fiduciaria** responderá hasta por la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

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

Parágrafo Segundo: Será responsabilidad exclusiva del **Fideicomitente** la obligación de ejecución de la construcción del **Proyecto** en los términos definidos en la **Cláusula Vigésima Quinta (Obligaciones del Fideicomitente)** en el presente **Contrato** y de las responsabilidades inherentes a la entrega de las áreas privadas y comunes, cumplimiento de las especificaciones de la obra, calidad o precio de las **Unidades Privadas** que integran el **Proyecto**, según lo estipulado en el presente **Contrato**.

Parágrafo Tercero: La **Fiduciaria** queda relevada expresamente, tanto frente a los **Compradores** como frente a terceros, de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar las transferencias del derecho de dominio sobre las **Unidades Privadas** que se construyan en el **Lote** que se transfieran, siendo exclusivamente responsable por tales conceptos el **Fideicomitente**, tanto del **Lote** que transfiera como respecto de la construcción efectuada.

Parágrafo Cuarto: Advertencia.- La **Fiduciaria** no se hará responsable ante el **Fideicomitente** de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar o cualquier otro en el cual se realicen inversiones para efectos transaccionales, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que los integran; así mismo, los riesgos envueltos en las inversiones del señalado Fondo de Inversión Colectiva corresponden en su integridad al **Fideicomitente**.

Vigésima Segunda.- Derechos de la Fiduciaria: Son derechos especiales de la **Fiduciaria**:

22.1. Percibir la comisión fiduciaria pactada.

22.2. Exigir al **Fideicomitente** y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del



presente **Contrato**, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.

- 22.3. Renunciar a la administración del **Fideicomiso** por las causas previstas en el presente **Contrato** y en la Ley.
- 22.4. Los demás reconocidos por la Ley o en el presente **Contrato** y por los demás contratos en que la **Fiduciaria** participe en desarrollo del mismo.

Vigésima Tercera.- Actividades No Asumidas por la Fiduciaria: La **Fiduciaria** no se encargará de las siguientes actividades que no son propias del objeto del presente **Contrato**, tales como, pero sin limitarse a ellas:

- 23.1. Aportar recursos propios para la ejecución o finalización del **Proyecto**, ni para atender gastos propios del **Fideicomiso**.
- 23.2. Prestar asesoría legal, financiera o tributaria ni durante la ejecución del presente **Contrato**, liquidación, ni posterior a esta última.
- 23.3. Elaborar los contratos del **Proyecto**.
- 23.4. Auditar o controlar el pago de los impuestos que deban cancelarse con cargo al **Fideicomiso**, tales como impuestos prediales, de delineación urbana, plusvalía, etc.
- 23.5. Prestar actividades propias de diseño y construcción.
- 23.6. Encargarse de la promoción y venta del **Proyecto**.
- 23.7. Asumir riesgos propios del constructor, diseñador o comercializador del **Proyecto**.
- 23.8. Cobrar cartera de los **Compradores** de las **Unidades Privadas** o las correspondientes a cualquier otra obligación, que deba gestionar el **Fideicomitente**.
- 23.9. Atender reclamaciones por reparaciones locativas.

Parágrafo: Por lo anterior, el **Fideicomitente** exonera expresamente a la **Fiduciaria** por los efectos de la limitación o exclusión de dichas responsabilidades.

Vigésima Cuarta.- Alcance y Responsabilidad de la Gestión de la Fiduciaria: La responsabilidad de la **Fiduciaria** se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de esta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este **Contrato**, la **Fiduciaria** conviene llevar a cabo este **Contrato** con la mayor diligencia y cuidado. La **Fiduciaria** no asume en virtud de este **Contrato** ninguna obligación tendiente a financiar al **Fideicomitente** o al **Proyecto**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **Fideicomiso**, ni asume en relación con el **Proyecto** obligación de constructor, promotor, vendedor, gerente, interventor y similares y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las **Unidades Privadas** que conforman el **Proyecto**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Así mismo, su responsabilidad en materia tributaria se limita al cumplimiento de las obligaciones formales, entendiéndose que no será



responsable del pago de los impuestos, tasas y/o contribuciones a cargo del Fideicomiso, si no existen los recursos aportados por el Fideicomitente para este fin.

Vigésima Quinta.- Obligaciones del Fideicomitente: El Fideicomitente tendrá las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del presente Contrato y en particular, las que se establecen en la presente cláusula.

A. Obligaciones Generales del Fideicomitente:

- 25.1. Permitir y facilitar el cumplimiento del presente Contrato por parte de la Fiduciaria.
- 25.2. Abstenerse de promover o difundir información equívoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del presente Contrato asume la Fiduciaria, especialmente frente a los Compradores, contratistas y proveedores del Proyecto, de tal manera que cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el presente Contrato y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la Fiduciaria.
- 25.3. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrará la información correspondiente a la Fiduciaria.
- 25.4. Informar a la Fiduciaria en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre el bien o bienes que integren el Fideicomiso y entregar los recursos para la defensa del Patrimonio Autónomo si no son suficientes los recursos fideicomitados.
- 25.5. Realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga la Fiduciaria, en los términos del presente Contrato.
- 25.6. Suministrar a más tardar el mes siguiente de la firma del presente Contrato, las políticas contables que la Fiduciaria aplicará a los rubros de los estados financieros por instrucción del Fideicomitente.
- 25.7. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del presente Contrato y que se deriven de la Ley y del mismo Contrato.

B. Obligaciones del Fideicomitente como constructor del Proyecto:

- 25.8. Aportar la suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000,00) como aporte inicial para la constitución del Fideicomiso.
- 25.9. Entregar la certificación del valor contable del Lote para realizar el respectivo registro en el Fideicomiso.
- 25.10. Perfeccionar la transferencia de los bienes que integran el Patrimonio Autónomo, en los términos del presente Contrato.
- 25.11. Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios del Lote.
- 25.12. Rendir los informes que sobre el desarrollo del Proyecto le solicite la Fiduciaria, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del Fideicomiso.



- 25.13. Permitir el acceso en cualquier tiempo al **Proyecto**, a la persona o personas autorizadas por la **Fiduciaria**.
- 25.14. Cubrir oportunamente los gastos y costos originados en la celebración, ejecución y liquidación del presente **Contrato**, los gastos derivados de la defensa y protección de los bienes fideicomitidos, lo mismo que los que por cualquier concepto se causen, cuando sean a su cargo o no se cuente con recursos en el **Patrimonio Autónomo**.
- 25.15. Atender oportunamente con sus recursos propios los impuestos, tasas y/o contribuciones, que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, liquidación, o en virtud de las relaciones jurídicas objeto del presente **Contrato**, que por orden de autoridad competente recaiga sobre la **Fiduciaria** la obligación de pagar y que el **Fideicomitente** omitió atender. Lo anterior en el evento en que el **Patrimonio Autónomo** no cuente con los recursos necesarios para cubrir dichos pagos.
- 25.16. Pagar la comisión fiduciaria, en la forma y términos previstos en el presente **Contrato**. En el evento que no existan recursos dentro del **Fideicomiso**, la comisión fiduciaria deberá ser asumida directamente por el **Fideicomitente**.
- 25.17. Encargarse del diseño, construcción, gerencia y ventas del **Proyecto**, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tales actividades.
- 25.18. Mantener a disposición de la **Fiduciaria** todos los planos, diseños arquitectónicos, licencias y demás documentos relacionados con el **Proyecto**.
- 25.19. Entregar a la **Fiduciaria** el presupuesto y el flujo de caja del **Proyecto**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**, el cual hará parte integral del presente **Contrato**.
- 25.20. Entregar a la **Fiduciaria**, con la estructura y campos necesarios en el archivo que ésta le remita, la información correspondiente a los contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas de compraventa.
- 25.21. Entregar a la **Fiduciaria** los soportes (que pueden ser físicos o electrónicos) de los contratos de promesa de compraventa o de las escrituras públicas suscritas (alrededor de un diez por ciento (10%) de los documentos suscritos) de forma trimestral.
- 25.22. Remitir a la **Fiduciaria** los modelos de contrato de promesa de compraventa y de minuta de escritura pública de compraventa para la validación y aprobación previa de estos.
- 25.23. Remitir a la **Fiduciaria** el reglamento de propiedad horizontal para su debida validación y aprobación.
- 25.24. Asumir la calidad de administrador provisional del **Proyecto** en el reglamento de propiedad horizontal. Esta labor podrá ser delegada por el **Fideicomitente** a un tercero contratado por éste.
- 25.25. Celebrar contratos con terceros para el desarrollo del **Proyecto** y realizar la compra de bienes y servicios en virtud del mandato sin representación otorgado por la **Fiduciaria** a través del presente **Contrato**.
- 25.26. Entregar los documentos de identificación de los **Compradores** con el ánimo de validarlos en las listas de cautela.

- 25.27. Responder ante los **Compradores** por las obligaciones de "**Enajenador**", de que trata la Ley 1.796 de 2016 o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
- 25.28. Mantener vigente y entregar a la **Fiduciaria** a partir del inicio de la construcción del **Proyecto**, la póliza "**Todo Riesgo Constructor**" que ampare la responsabilidad asociada con las actividades de construcción y los demás riesgos inherentes al desarrollo del **Proyecto**. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al **Fideicomiso** y como tomador al **Fideicomitente**, y en caso de existir crédito constructor, el beneficiario será la **Entidad Crediticia** y el **Fideicomiso** debe mantener la calidad de beneficiario subsidiario, en los términos que establezca la póliza. La base para el valor de la mencionada póliza corresponderá al valor de los costos directos del **Proyecto**.
- 25.29. Contratar, con cargo a los recursos del **Patrimonio Autónomo**, los diseños arquitectónicos del **Proyecto**, fijando las características generales y específicas de las **Unidades Privadas** que lo integran, tales como áreas, distribución, ubicación, fachadas, materiales de construcción, etc.; así como contratar los estudios técnicos necesarios para el trámite de las licencias, como topografía, diseño estructural, estudio de suelos, estudios eléctricos y estudios hidrosanitarios.
- 25.30. Custodiar y tener a disposición de la **Fiduciaria** todas las facturas y demás soportes contables generados en virtud de lo establecido en el presente **Contrato**.
- 25.31. Permitir el acceso al **Perito** en cualquier tiempo al **Proyecto**.
- 25.32. Diligenciar los documentos técnicos necesarios para desarrollar el **Proyecto**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
- 25.33. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de la firma, los documentos que la **Fiduciaria** deba suscribir en desarrollo de este **Contrato**. La **Fiduciaria** se reserva el derecho de formular observaciones y aún pedir el cambio de su contenido, cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este **Contrato** o se pueden lesionar sus intereses o los de terceros o los de los **Compradores**.
- 25.34. Responsabilizarse de la dirección y manejo de la construcción de la totalidad del **Proyecto**.
- 25.35. Poner todos los medios a su alcance para realizar las labores de venta al público en general de las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**.
- 25.36. Tramitar y solicitar la licencia de construcción, la licencia ambiental si se requiere, la aprobación de los planos de desenglobe, y en general todas las licencias urbanísticas necesarias para el desarrollo del **Proyecto**, así como la obtención de las conexiones e instalación de los servicios públicos, según sea del caso, frente a los requerimientos legales del **Proyecto**.
- 25.37. Responder en el evento de la revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción o urbanismo, obligándose a sustituir a la **Fiduciaria** económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
- 25.38. Preparar y ejecutar el presupuesto detallado del **Proyecto**.



- 25.39. Coordinar y controlar el avance de los trabajos y exigir a los contratistas que cumplan con los plazos previstos.
- 25.40. Controlar el riesgo de la construcción, en todos sus aspectos.
- 25.41. Abstenerse de adelantar el desarrollo inmobiliario hasta tanto se cuente con las licencias y permisos necesarios para el desarrollo del **Proyecto**.
- 25.42. Contratar, si construyere directamente bajo su propio riesgo y responsabilidad, los suministros y la mano de obra necesaria para la realización de las obras inherentes al **Proyecto**.
- 25.43. Efectuar el pago de los honorarios del **Perito** en caso de requerirse porque no hubiere recursos suficientes en el **Fideicomiso**.
- 25.44. Efectuar todos los trámites necesarios, ante las entidades a que haya lugar, relacionados con la ejecución del **Proyecto**.
- 25.45. Entregar mensualmente a la **Fiduciaria** a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos, gastos deducciones, impuestos descontables y retenciones en la fuente practicadas, por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por **Fiduciaria**, con firma autógrafa o digital por el Representante Legal y Revisor Fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener Revisor Fiscal, serán firmados por Contador Público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia.
- 25.46. Emitir las facturas de venta electrónicamente por la venta de las **Unidades Privadas** y demás ingresos asociados al **Proyecto**, y remitir copia de la representación gráfica de la factura electrónica en formato PDF a la **Fiduciaria** mensualmente a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente o permitir el acceso al aplicativo del facturador electrónico para consultar las facturas de venta emitidas electrónicamente.
- 25.47. Remitir mensualmente a la **Fiduciaria** a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, una relación de la facturación de ingresos expedida por el **Fideicomitente** en virtud del contrato de mandato indicando el número de factura, número de identificación del **Comprador**, el nombre del **Comprador**, el valor de la venta, valor de la cuota inicial y el valor pendiente de pago por concepto de subsidios o créditos, junto con su respectivo costo de ventas en el formato definido por la **Fiduciaria** debidamente firmada autógrafa o digital por el Representante Legal, según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia.
- 25.48. Efectuar los reportes de información exógena a la DIAN y demás entidades a que haya lugar en virtud de los contratos de mandato otorgados para la facturación de la venta de las **Unidades Privadas** y para las compras de bienes del **Proyecto**.
- 25.49. Abstenerse de recibir de forma directa, o por medio de sus agentes, empleados o promotores autorizados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **Compradores**.
- 25.50. Expedir de forma semestral, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes que corresponda, una certificación suscrita por el Representante Legal del **Fideicomitente**, en donde se indique que los recursos entregados por el **Fideicomiso** se destinaron a la construcción del **Proyecto**, así como al cumplimiento del objeto del presente **Contrato**.

- 25.51. Remitir a la **Fiduciaria** los formatos de operación (tarjetas de registro de firmas y formatos de instrucción de operaciones, entre otros), debidamente diligenciados e informar a la **Fiduciaria** en aquellos eventos en que se realicen modificaciones a los mismos. La **Fiduciaria** se abstendrá de realizar los giros para el desarrollo del **Proyecto** hasta tanto no se entregue en debida forma los citados documentos.
- 25.52. Informar a los **Compradores** los aspectos señalados en la Circular Externa 006 de 2012 y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen de la Superintendencia de Industria y Comercio respecto de la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda.
- 25.53. Realizar la gestión de cobro y todo lo relacionado con las sumas que se adeuden al **Fideicomiso** en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren, sobre las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**.
- 25.54. Comparecer como constructor responsable a suscribir las escrituras públicas de transferencia de las **Unidades Privadas** a los **Compradores**, declarando que la construcción de las mismas fue realizada bajo su responsabilidad y riesgo, en cumplimiento de las obligaciones adquiridas como **Fideicomitente** en el presente **Contrato** y que por lo tanto garantizará la estabilidad de dichas **Unidades Privadas**.
- 25.55. Adoptar las medidas necesarias para asegurar que los dineros que aporten **Prometientes Compradores** y los **Compradores** se entreguen directamente a la **Fiduciaria** como vocera y administradora del **Fideicomiso**. Para tal efecto en los documentos de vinculación, en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas de compraventa se deberá incluir claramente esta exigencia.
- 25.56. Verificar al momento de escriturar las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**, incluyendo las ventas de contado, que en las respectivas escrituras públicas se incluya la cancelación de la hipoteca de mayor extensión.
- 25.57. Entregar copia a la **Fiduciaria** de los formularios debidamente diligenciados, correspondiente a las declaraciones del impuesto predial sobre el **Lote** y de las **Unidades Privadas**, el mes siguiente de efectuado el citado pago, así como atender oportunamente los requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del impuesto predial o por cualquier otra causa.
- 25.58. Reportar los costos del **Proyecto**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
- 25.59. Responder por la administración y control los token entregados para consulta de las cuentas, obligándose a reportar a la **Fiduciaria** oportunamente los cambios y a devolver los token que se entreguen.
- 25.60. Realizar la gestión de cobro y todo lo relacionado con las sumas que se adeuden al **Fideicomiso** en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren, sobre las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**.



Fideicomiso Córdoba

- 25.61. Entregar la certificación de costos inicial de los recursos invertidos en la obra previo a la constitución del **Fideicomiso**, en el formato definido por la **Fiduciaria**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
- 25.62. Realizar la entrega material de la **Unidades Privadas** construidas.
- 25.63. Remitir a la **Fiduciaria** la información necesaria para la elaboración de la rendición de cuentas del **Fideicomiso** y los informes periódicos a los **Compradores**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
- 25.64. Las demás funciones técnicas y administrativas que se desprendan de su condición de **Fideicomitente**.

Vigésima Sexta.- Derechos del Fideicomitente y Beneficiario: Son derechos del **Fideicomitente** y **Beneficiario** los derivados de la Ley y del presente **Contrato** y en especial los siguientes:

- 26.1. Exigir de la **Fiduciaria** el cumplimiento de sus obligaciones.
- 26.2. Recibir los beneficios obtenidos en desarrollo del **Proyecto** en los términos establecidos en el presente **Contrato**.
- 26.3. Exigir a la **Fiduciaria** la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Vigésima Séptima.- Rendición de Cuentas: La **Fiduciaria** rendirá cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria al **Fideicomitente** y **Beneficiario** y a la **Entidad Crediticia**, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la **Fiduciaria**. La misma se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha rendición de cuentas se entregará al **Fideicomitente** mínimo cada seis (6) meses o cuando este así lo solicite, sin perjuicio de que a la conclusión del presente **Contrato** la **Fiduciaria** rinda una cuenta detallada y completa de su gestión.

Vigésima Octava.- Informes Periódicos a los Compradores: La **Fiduciaria** remitirá a los **Compradores** un informe periódico con una periodicidad mínima de seis (6) meses el cual contendrá la información que a continuación se relaciona:

- 28.1. El período objeto de reporte.
- 28.2. El objeto y finalidad del **Fideicomiso**.
- 28.3. El monto de los recursos recibidos del **Comprador**.
- 28.4. El responsable de la construcción del **Proyecto**.
- 28.5. El alcance de las funciones y actividades que realiza la **Fiduciaria**.
- 28.6. La calidad en que la **Fiduciaria** transfiere las **Unidades Privadas**.
- 28.7. La indicación del grado de avance del **Proyecto** de acuerdo con la información reportada por el **Fideicomitente**.



- 28.8. Un reporte sobre hechos relevantes que afecten el **Proyecto** y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.

Vigésima Novena.- Comisión Fiduciaria: Por sus servicios la **Fiduciaria** recibirá como remuneración las siguientes sumas de dinero:

- 29.1. Una comisión fiduciaria de estructuración equivalente a un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000,00) más IVA por una (1) única vez, la cual será facturada dentro del mes siguiente a la suscripción del presente **Contrato** y pagadera por parte del **Fideicomitente**, dentro del plazo de vencimiento de la factura mediante pago electrónico de acuerdo con el procedimiento que le sea indicado por la **Fiduciaria**.
- 29.1. Durante la etapa preliminar, es decir, hasta tanto se evidencie el inicio de la construcción del **Proyecto**, se pagará como remuneración a la **Fiduciaria** una comisión fiduciaria mensual anticipada equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. El inicio de la construcción del **Proyecto** se podrá evidenciar de la siguiente manera: (i) Obtención de la licencia de construcción expedida y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios (costos directos) en el balance intermedio remitido por el **Fideicomitente** y/o que la **Fiduciaria** evidencie el inicio de la construcción; o (ii) Comunicación enviada por el **Fideicomitente** indicando que inició la construcción.
- 29.2. Durante la etapa constructiva, la **Fiduciaria** cobrará una comisión fiduciaria mensual equivalente al cero punto once por ciento (0.11%) del valor total de las ventas estimadas del **Proyecto** que asciende a la suma de ciento treinta y un mil quinientos millones de pesos moneda corriente (\$131.500.000.000,00), es decir, la suma total de ciento cuarenta y cuatro millones seiscientos cincuenta mil pesos moneda corriente (\$144.650.000,00), cuyo pago se dividirá en el número de meses de duración de construcción del **Proyecto** que se estima en veinticuatro (24) meses, dando como resultado la suma mensual de seis millones veintisiete mil ochenta y tres pesos con treinta y tres centavos moneda corriente (\$6.027.083,33). Esta comisión fiduciaria incluye los giros requeridos en desarrollo del **Fideicomiso**, siempre que los mismos se cumplan a través de un medio transaccional de traslado a cuentas de Banco Davivienda S.A., o a otro banco que cuente con los servicios del Sistema de Pagos ACH. Todo giro adicional, que no se realice a través del Sistema de Pagos ACH o en cheque, tendrá un costo de veinticinco mil pesos moneda corriente (\$25.000,00) más IVA.

En el evento que la duración de la etapa constructiva del **Fideicomiso** sea inferior a veinticuatro (24) meses, el **Fideicomitente** se obliga a pagar el saldo restante de la comisión fiduciaria establecida, previamente a la liquidación del presente **Contrato**. No obstante lo anterior, la comisión fiduciaria mencionada anteriormente podrá ajustarse



por parte de la **Fiduciaria**, en el evento en que se desarrolle el **Proyecto** en un tiempo menor o el tiempo de duración del mismo sea mayor.

Si al momento de la firma del presente **Contrato** se presenta una variación en la información inicialmente suministrada referente al valor de la escrituración y/o duración de la construcción del **Proyecto**, la **Fiduciaria** ajustará el valor de la comisión fiduciaria.

- 29.3.** Si efectuado el pago total de la comisión fiduciaria establecida anteriormente, la duración de la construcción del **Proyecto** es superior a veinticuatro (24) meses, la comisión fiduciaria de administración se reducirá a la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes hasta la liquidación del **Fideicomiso**, comisión fiduciaria que será facturada al **Fideicomitente** y pagada con cargo a los recursos del **Fideicomiso**, conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.

Estas comisiones fiduciarias se pagarán dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad y se debitarán prioritariamente de los recursos del **Fideicomiso**. En el evento que la comisión fiduciaria no pueda ser cancelada con cargo a los recursos del **Fideicomiso**, el **Fideicomitente** será responsable por los pagos respectivos.

Parágrafo Primero: A esta comisión fiduciaria se le cobrará el Impuesto al Valor Agregado (IVA), de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

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

Parágrafo Tercero: En caso de retardo en el pago de la comisión fiduciaria anteriormente señalada, la **Fiduciaria** estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley. Si no existieren recursos en el **Fideicomiso** la comisión fiduciaria será pagada por el **Fideicomitente**, dentro del plazo de vencimiento de la factura, mediante pago electrónico de acuerdo con el procedimiento que le sea indicado por la **Fiduciaria**.

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

Parágrafo Quinto: La **Fiduciaria** remitirá al correo electrónico facturasproveedores@urbansa.com.co las facturas electrónicas que genere por concepto de

comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el **Fideicomitente** (u obligados a pagar la factura) notificará el cambio a la **Fiduciaria** por lo menos con diez (10) días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un otrosí al presente **Contrato**.

Trigésima.- Duración Estimada de la Construcción del Proyecto: De conformidad con lo señalado por el **Fideicomitente**, el término estimado de duración de la construcción del **Proyecto** es de veinticuatro (24) meses contados a partir de que se inicien las gestiones orientadas a la construcción del mismo, lo cual se podrá evidenciar con el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones: (i) Obtención de la licencia de construcción expedida y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios (costos directos) en el balance intermedio remitido por el **Fideicomitente**, y/o que la **Fiduciaria** evidencie el inicio de la construcción; y (ii) Comunicación enviada por el **Fideicomitente** indicando que inició la construcción.

Trigésima Primera.- Duración del Contrato: El presente **Contrato** tendrá una duración de cincuenta y cuatro (54) meses (o antes si se cumple el objeto del presente **Contrato**), prorrogables automáticamente y sucesivamente por doce (12) meses más, en caso de que a esa fecha aún no se haya cumplido su objeto, pudiendo darse por terminado en el momento en que se haya cumplido con el objeto del mismo, sin necesidad de esperar al vencimiento de la prórroga. En todo caso permanecerá vigente por todo el tiempo necesario para el desarrollo de su objeto y el pago de las acreencias a cargo del **Fideicomiso**.

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

- 32.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del presente **Contrato**.
- 32.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines.
- 32.3. Cuando la información suministrada por el **Fideicomitente** no se ajuste a la verdad.
- 32.4. Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la suscripción del presente **Contrato**, no se ha realizado la suscripción de la escritura pública de transferencia del **Lote** al **Fideicomiso**.
- 32.5. Por el incumplimiento de las obligaciones atribuidas en el presente **Contrato** al **Fideicomitente**.
- 32.6. Por el no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente **Contrato**, dentro de un término superior a treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión fiduciaria y/o se haya solicitado los recursos al **Fideicomitente** de acuerdo con lo establecido en la **Cláusula Vigésima Novena (Comisión Fiduciaria)** del presente **Contrato**, salvo fuerza mayor o caso fortuito.



Fideicomiso Córdoba

- 32.7. Por la renuncia de la **Fiduciaria**, cuando se den las causales aplicables del artículo 1.232 del Código de Comercio.
- 32.8. Por el acaecimiento de las causales de extinción del negocio fiduciario, contempladas en el artículo 1.240 del Código de Comercio o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, que por su naturaleza y condiciones le sean aplicables.
- 32.9. Por la inclusión del **Fideicomitente** o alguno de sus Representantes Legales, apoderados, socios o administradores, en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas que han sido condenadas por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculadas de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras.
- 32.10. Por las demás causales previstas en el presente **Contrato**.

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

Parágrafo Segundo: En el momento de la ocurrencia de cualquiera de las causales de terminación mencionadas, las obligaciones pendientes, se atenderán de acuerdo con la prelación de pagos establecida en la **Cláusula Décima Primera (Prelación de Pagos)** del presente **Contrato**.

Trigésima Tercera.- Liquidación: A la terminación del presente **Contrato**, por cualquiera de sus causales, la **Fiduciaria** presentará al **Fideicomitente** y **Beneficiario**, dentro de los siguientes quince (15) días hábiles al acaecimiento de la causal, la rendición final de cuentas, junto con el proyecto de acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días calendario siguientes el **Fideicomitente** y **Beneficiario** no presenta reparo alguno a dicha rendición y/o no remite a la **Fiduciaria** el acta de liquidación debidamente suscrita, esta entenderá que acepta la rendición final de cuentas y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

Parágrafo: En el proceso de liquidación se pagarán las acreencias pendientes a cargo del **Fideicomiso** y del **Fideicomitente** en el siguiente orden:

- a. Los gastos de administración, conservación, impuestos, tasas y contribuciones.
- b. Las comisiones fiduciarias causadas y no pagadas a favor de la **Fiduciaria**.
- c. Demás obligaciones.



Trigésima Cuarta.- Gastos y Costos: Los gastos, honorarios y pagos necesarios para el cumplimiento de la finalidad del presente **Contrato** y los que se generen, a cargo de los recursos del **Fideicomiso**, por los gastos notariales, de registro e impuesto de registro y anotación que se ocasionen en desarrollo de la celebración y ejecución del presente **Contrato**, al igual que los gastos de liquidación del presente **Fideicomiso**, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario serán de cargo de los recursos del **Fideicomiso**.

Parágrafo: El **Fideicomitente** autoriza e instruye expresa e irrevocablemente a la **Fiduciaria** para que con cargo a los recursos líquidos existentes en el **Patrimonio Autónomo**, pague los honorarios y gastos relacionados con la protección, defensa y representación del **Patrimonio Autónomo**, siempre que a ello haya lugar y la **Fiduciaria** lo considere conveniente, incluyendo pero sin limitarse a procedimientos administrativos, trámites prejudiciales, judiciales o arbitrales, o medidas cautelares, de cualquier clase, así como en el evento en que el **Fideicomitente** sea admitido a proceso de reorganización o cualquier otro proceso concursal y el **Patrimonio Autónomo** deba hacerse parte en el proceso.

En caso de no existir en el **Patrimonio Autónomo** recursos líquidos suficientes para atender estos honorarios y gastos, el **Fideicomitente** se obliga desde ahora y para entonces a suministrar los dineros faltantes a la **Fiduciaria**, como vocera y administradora del **Patrimonio Autónomo**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que la **Fiduciaria** se lo solicite por escrito, pago este que en el evento de proceso de reorganización del **Fideicomitente** se tendrá como gasto de administración de éste último. En caso de incumplimiento del **Fideicomitente** en dicha obligación, la copia auténtica del presente **Contrato** junto con la copia auténtica de la solicitud de la **Fiduciaria** al **Fideicomitente** y la certificación suscrita por el Representante Legal y el Contador Público de la **Fiduciaria**, donde señale el concepto y los valores adeudados, constituirán título ejecutivo para adelantar el cobro de tales valores por la vía judicial.

Es entendido que la **Fiduciaria** en ningún caso está obligada a sufragar con sus recursos propios honorarios o gasto alguno relacionado con la protección y representación del **Patrimonio Autónomo** en cualquier procedimiento o actuación administrativa, prejudicial, judicial o arbitral.

Con el fin de evitar potenciales conflictos de interés que pudieran llegar a presentarse en el desarrollo de la protección, defensa y representación del **Patrimonio Autónomo**, las partes acuerdan desde ahora y para entonces que la **Fiduciaria** dispondrá de autonomía para seleccionar, contratar, dirigir e instruir al (los) abogado(s) que haya(n) de asesorar o representar al **Patrimonio Autónomo** en cualquier clase de procedimiento administrativo, prejudicial, judicial, arbitral o concursal.



Los valores que por esta declaración se reconocen por el **Fideicomitente** incluyen no solo los honorarios de los abogados sino también los gastos procesales, gastos de práctica de pruebas, costas, condenas en firme proferidas en contra del **Patrimonio Autónomo**, y cualquier otro gasto inherente a la protección, defensa y representación del **Patrimonio Autónomo**.

Trigésima Quinta.- Aspectos Tributarios: El **Fideicomitente** manifiesta que son de cargo de los recursos del **Fideicomiso** los impuestos que se liquiden sobre el **Lote**, así como los que recaigan sobre las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**, mientras permanezcan en cabeza del **Fideicomiso**, salvo pacto en contrario con los **Compradores**. Para efectos de la liquidación y pago del impuesto predial, el valor de los autoavalúos o avalúos catastrales, según corresponda, será definido por el **Fideicomitente**.

Parágrafo Primero: Las partes manifiestan que las respectivas obligaciones tributarias del **Fideicomitente**, el **Fideicomiso** y de la **Fiduciaria**, continuarán siendo independientes entre sí y por lo tanto, cada uno responderá por ellas en forma directa ante la Dirección de Impuestos Nacionales y demás entidades. En consecuencia, la **Fiduciaria** no adquiere compromiso alguno con el **Fideicomitente** respecto de asesorías en estas materias, ni en relación con sus obligaciones tributarias relacionadas con el impuesto de renta y complementarios, ni respecto de cualquier otra obligación de orden fiscal, salvo las obligaciones que de orden formal les ordena la Ley frente al **Fideicomiso**.

Parágrafo Segundo: En el evento en que el **Fideicomitente** no realice el pago de los impuestos, tasas y/o contribuciones a las que estuviere obligado, la **Fiduciaria** podrá efectuar dicho pago con cargo a los recursos existentes en el **Fideicomiso**.

Parágrafo Tercero: En el evento de que, con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del presente **Contrato** o en virtud de las relaciones jurídicas objeto del mismo, por orden de autoridad competente recaiga sobre la **Fiduciaria** la obligación de efectuar el pago de impuestos, tasas y/o contribuciones, de cargo del **Fideicomitente** y que éste omitió atender, la **Fiduciaria** podrá solicitar al **Fideicomitente** la restitución del valor pagado, para lo cual el **Fideicomitente** tiene un término de quince (15) días calendario para efectuar el pago total, contados a partir de la presentación del requerimiento escrito que haga la **Fiduciaria** para esta finalidad.

No obstante lo anterior, el **Fideicomitente** acepta expresamente que la certificación sobre el monto pagado por concepto de impuestos suscrita por el Representante Legal y Contador Público de la **Fiduciaria**, una copia autenticada del presente **Contrato**, el comprobante y/o recibo de cobro del impuesto, tasa o contribución y la constancia de pago del impuesto prestarán mérito ejecutivo suficiente y completo para hacer efectivo su cobro y exigibilidad inmediata.



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

Trigésima Séptima.- Hechos Sobrevinientes: La **Fiduciaria** informará al **Fideicomitente** y **Beneficiario** de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del presente **Contrato** que consta en este documento.

Trigésima Octava.- Cesión del Contrato: El **Fideicomitente** no podrá ceder total o parcialmente el presente **Contrato**, o el beneficio o los derechos fiduciarios derivados del mismo, ni hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa de la **Entidad Crediticia** y la **Fiduciaria**. Para tal efecto el **Fideicomitente** deberá remitir a la **Fiduciaria** y la **Entidad Crediticia** una comunicación escrita con la correspondiente solicitud. La **Fiduciaria** y la **Entidad Crediticia** contarán con un término de quince (15) días hábiles para pronunciarse sobre el particular.

Parágrafo Primero: El **Fideicomitente** declara conocer y aceptar que, teniendo en cuenta que el presente **Contrato** se celebra en consideración a las calidades del **Fideicomitente**, la **Fiduciaria** se reserva el derecho de autorizar una eventual solicitud de pignoración de sus derechos fiduciarios en el **Fideicomiso**, la cual se deberá solicitar mediante comunicación escrita dirigida a la **Fiduciaria** y con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la misma para su correspondiente estudio. La **Fiduciaria** tendrá un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la fecha de recibo de la solicitud correspondiente para pronunciarse sobre el particular.

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

Trigésima Novena.- Publicidad: El **Fideicomitente** se obliga expresa, incondicional e



irrevocablemente a no difundir programas publicitarios en los cuales se vincule a la **Fiduciaria** sin previa autorización de esta última. En todo caso en las campañas publicitarias relacionadas con el **Fideicomiso**, el **Fideicomitente** se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad que sobre programas publicitarios relacionados con negocios fiduciarios ha expedido la Superintendencia Financiera de Colombia establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, las cuales obligan a la **Fiduciaria** por ser una sociedad de servicios financieros sometida a su control y vigilancia, asumiendo en consecuencia el **Fideicomitente**, toda responsabilidad que de su inobservancia se derive.

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

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

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

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



pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales del **Fideicomitente** con el sistema financiero.

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

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

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

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

La **Fiduciaria** se abstendrá de atender las instrucciones de pago a terceros impartidas por el **Fideicomitente**, cuando dichos terceros se encuentren incluidos en la lista OFAC o en cualquier otra lista de carácter nacional y/o internacional en la que se publiquen los nombres de las personas que hayan sido condenadas dentro del territorio nacional o fuera de éste, o que presuntamente hayan sido relacionadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta, con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo,



lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo, trata de personas, entre otras, sin que esto constituya causal de incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

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

Así mismo, la Fiduciaria se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato "Nos Interesa Conocerlo Cuéntenos de Usted" que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y/o es impactada por la Ley CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico) y los países afiliados a la OCDE y no certifiquen la calidad "U.S. Person" o impactado por la Ley CRS.

Cuadragésima Quinta.- Cláusula Compromisoria: El Fideicomitente y Beneficiario y la Fiduciaria, convienen que en caso de surgir diferencias entre ellos, con ocasión de la interpretación, celebración, desarrollo, ejecución y terminación del presente Contrato, estas serán resueltas mediante procedimientos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por fax o por telegrama o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de cinco (5) días hábiles deberán nombrar un amigable componedor para resolver el conflicto. El amigable componedor deberá pronunciarse sobre el asunto que se somete a su consideración, dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a su nombramiento. El costo del amigable componedor será sufragado por ambas partes. Evacuada la etapa anterior, si alguna de las partes no estuviere de acuerdo con la decisión del amigable componedor, las diferencias que subsistan serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento, que se regirá por lo dispuesto en la Ley 1.563 de 2012, teniendo en cuenta las siguientes reglas: 1) El Tribunal desempeñará sus funciones en Bogotá D.C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.;



2) El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro que será designado de común acuerdo por las partes. En caso de que una de las partes se muestre renuente al árbitro, o en caso de no existir un acuerdo para tal fin en un lapso de quince (15) días calendario, la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. designará el árbitro no elegido por las partes. Se entiende que una parte está renuente a designar, cuando hayan transcurrido quince (15) días calendario a partir de la fecha en que la otra parte le haya comunicado el nombre de los árbitros propuestos y ésta no haya contestado; 3) El Tribunal decidirá en derecho; 4) El Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación; 5) Los costos y honorarios serán a cargo de la parte vencida.

Parágrafo: Si la discusión se origine en el pago de obligaciones dinerarias amparadas con títulos que presten mérito ejecutivo, no se aplicará el procedimiento aquí previsto.

Cuadragésima Sexta.- Mérito Ejecutivo: Las partes acuerdan que el presente **Contrato** presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones fiduciarias o gastos del **Fideicomiso**, constituirán título ejecutivo suficiente para que la **Fiduciaria** pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo del **Fideicomitente**.

Cuadragésima Séptima.- Contratación de Abogados para la Defensa del Fideicomiso: La **Fiduciaria**, como vocera y administradora del **Fideicomiso**, a su elección podrá: (i) Solicitar al **Fideicomitente** que contrate directamente y con arreglo directo de honorarios con este último, uno (1) o más profesional(es) en derecho para que actúe(n) a nombre del **Fideicomiso**, para la defensa de los derechos e intereses del **Fideicomiso**, en el(los) evento(s) de presentarse cualquier acción, trámite o proceso de carácter judicial o administrativo, de cualquier clase, en que se vea involucrado el **Fideicomiso**, o (ii) Si lo considera pertinente, será la **Fiduciaria** quien con total independencia escoja y contrate al profesional(es) en derecho, en principio con cargo a los recursos con que cuente el **Fideicomiso**, o en su defecto los que aporte el **Fideicomitente**, quien desde ahora y para entonces se obliga a suministrar al **Fideicomiso** los recursos necesarios para el pago de los honorarios correspondientes, en caso de insuficiencia de recursos en el **Fideicomiso**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes al recibo del requerimiento de la **Fiduciaria** en tal sentido.

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



fallo adverso a los intereses del **Fideicomiso** o incluso al mismo **Fideicomitente**, ocurrido con ocasión de esta circunstancia.

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

En el evento que la contratación la haga directamente el **Fideicomitente**, éste deberá informar por escrito dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la **Fiduciaria** los datos del (los) abogado(s) contratado(s), incluyendo todos sus datos de contacto, tales como direcciones de domicilio, oficina, correos electrónicos, números de línea fija y celular y velar porque éste (éstos) presente(n) oportunamente, clara y de manera completa el(los) informe(es) verbales y/o escritos, al igual que reuniones en los términos que le sea(n) requeridos por la **Fiduciaria**, en relación con el estado, calificación, valoración de pretensiones y las perspectivas del(los) proceso(s) o asunto(s) encomendado(s), al igual que la oportuna actualización de cualquier novedad que afecte los intereses del **Fideicomiso** sobre los mismos, lo que implica que cualquier novedad sea dada a conocer en oportunidad y a través de los canales que se han dispuesto para ello.

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

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

Parágrafo: En atención a las obligaciones legales, auditorías y/o requerimientos de información de Entes Externos e Internos que le aplican a la **Fiduciaria**, el **Fideicomitente** se obliga a emplear todas las medidas necesarias y pactar expresamente lo concerniente para

garantizar, de manera efectiva, que el(los) profesional(es) que sea(n) contratado(s) directamente por el **Fideicomitente** rinda(n) los informes en el tiempo y la forma solicitados por la **Fiduciaria**, obligación que debe constar en el(los) contrato(s) de prestación de servicios u oferta(s) aceptación(es) o acuerdo(s) celebrado(s) entre el(los) abogado(s) y el **Fideicomitente**.

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

Cuadragésima Octava.- Libre Discusión del Contrato: Las partes que suscriben el presente **Contrato** dejan expresa constancia que, en ejercicio del principio de la libertad contractual, el contenido de este y el de todas y cada una de sus cláusulas fue libremente discutido y aceptado por cada una de ellas.

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

Parágrafo: En aquellos eventos en que el **Fideicomitente** no actualice la información en los términos antes señalados, la **Fiduciaria** se podrá abstener de realizar pagos y/o giros así como de emitir documentos tales como pero sin limitarse a coadyuvancias, poderes, autorizaciones y certificaciones hasta tanto se dé cumplimiento a la entrega de la mencionada información.

Quincuagésima.- Conflicto de Interés: Se deja expresa constancia que se evaluó la posible incursión en situaciones de conflicto de interés en los términos del numeral 9 - artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, concluyendo que en este negocio en particular no se presentan conflictos de interés, en razón a que la **Fiduciaria** actúa en cumplimiento de las instrucciones que le imparte en el presente **Contrato** el **Fideicomitente**, y que aquella no tiene facultades para tomar decisiones autónomas en ningún sentido por fuera de las instrucciones impartidas por este para el cumplimiento del objeto y finalidad del presente **Contrato**. No obstante en caso de presentarse durante la vigencia del presente **Contrato**



algún conflicto de interés, éste será dirimido por el **Fideicomitente** y la **Fiduciaria**, de común acuerdo, si no se lograre un acuerdo entre éstos, se acudirá a un amigable componedor. Los gastos que se generen en la amigable composición, serán a cargo del **Fideicomitente**.

Quincuagésima Primera.- Defensor del Consumidor Financiero: Para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el **Fideicomitente** considere debe hacerle a la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato**, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la **Fiduciaria**, doctor Carlos Mario Serna Jaramillo como defensor principal, y como suplente la doctora Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, quienes atenderán tales reclamaciones en la Calle 72 N. 6 - 30 Piso 18 en Bogotá D.C., o por el correo electrónico: defensoria@skol-serna.net. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en el sitio web de la **Fiduciaria** www.fidudavivienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

Quincuagésima Segunda.- Confidencialidad: Las partes se obligan a que todos los datos y en general, toda la información que con ocasión del presente **Contrato** llegaren a conocer, directamente o por intermedio de cualquiera de sus empleados, no podrá ser utilizada por ninguna de ellos en su favor o en el de terceras personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, quien incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a los otros por los perjuicios que se causen y sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas naturales que causaron el incumplimiento.

La obligación de reserva que en virtud del presente **Contrato** adquieren las partes subsistirá hasta por un término de dos (2) años, contados a partir de la terminación y liquidación del presente **Contrato**.

Quincuagésima Tercera.- Propiedad de la Información: La información obtenida y procesada por la **Fiduciaria** será parte del **Fideicomiso**, correspondiéndole a la **Fiduciaria** su custodia y mantenimiento en los términos de Ley.

Parágrafo: La información suministrada para el desarrollo del presente **Contrato** no es generada, validada o certificada por la **Fiduciaria**, de manera que esta no es responsable del contenido y calidad de la misma.



Quincuagésima Cuarta.- Ley Aplicable e Interpretación: El presente **Contrato** se regirá por las leyes colombianas y en especial por lo previsto en el Código de Comercio, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiera y la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como por las normas que las desarrollan, complementan, adicionan y modifican en la medida que resulten aplicables según su naturaleza.

El presente **Contrato** se interpretará teniendo en cuenta los principios previstos en los artículos 1.618 a 1.624 del Código Civil o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen y las manifestaciones de voluntad que constan en este documento, en sus respectivos anexos y/o en las instrucciones que se impartan conforme al mismo.

Quincuagésima Quinta.- Notificaciones: Las partes recibirán las notificaciones en las siguientes direcciones:

El Fideicomitente: Carrera 12 No. 98 - 35 Piso 5°, Bogotá D.C.

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

Las partes se obligan a notificarse mutuamente cualquier cambio de dirección y demás datos aquí consignados. De lo contrario, se entenderá debidamente notificada o comunicada en las anteriores direcciones.

Parágrafo: En el evento que no fuere posible la localización del **Fideicomitente** en las direcciones registradas por este ante la **Fiduciaria**, las comunicaciones que se les deban dirigir se enviarán a las direcciones que figuren en el registro mercantil de sus domicilios. Si llevado a cabo el procedimiento anterior no se logra la localización, la **Fiduciaria** podrá, en el caso de las rendiciones semestrales de cuentas o de la rendición final de cuentas, iniciar el respectivo proceso judicial de rendición de cuentas.

Quincuagésima Sexta.- Modificaciones al Contrato: El presente **Contrato** no podrá ser modificado sin el consentimiento de la **Fiduciaria**, del **Fideicomitente** y de la **Entidad Crediticia**. De igual manera, el **Fideicomitente** no podrán separadamente ordenar gravar el **Lote**, ni las construcciones que sobre este se levanten, salvo en cuanto concierne a la hipoteca que será constituida en favor de la **Entidad Crediticia**. Cualquier modificación al presente **Contrato** que altere o de cualquier manera pueda llegar a afectar los derechos y prerrogativas estipulados a favor de la **Entidad Crediticia**, requiere de la aprobación previa y por escrito de la misma mientras subsistan saldos del **Crédito** otorgado para el desarrollo del **Proyecto**.

Quincuagésima Séptima.- Validez del Contrato: Las partes, con la intención de que este **Contrato** resulte legalmente vinculante, renuncian expresamente a hacer uso de cualquier derecho a interponer una acción tendiente a invalidar un contrato suscrito mediante el uso



de firma electrónica, en cumplimiento de la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012 basándose únicamente en el hecho de que se celebró mediante el Intercambio Electrónico de Datos (EDI).

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

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

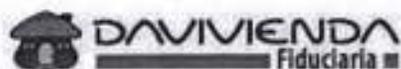
De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

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

Quincuagésima Novena.- Obligaciones de los Firmantes: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente **Contrato**, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012 los firmantes se obligan a:

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

Sexagésima.- Perfeccionamiento y Vigencia: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente **Contrato** el día en que quede firmado por las dos (2) partes, es decir, una vez firme el **Fideicomitente** y la **Fiduciaria**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos (2) partes no tendrá validez este **Contrato**, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos



diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente **Contrato** será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

La Fiduciaria

El Fideicomitente

DocuSigned by:
LR

DocuSigned by:
CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
0971FA50249D4CC...

Carolina Cevallos Castillo
Representante Legal Suplente
Fiduciaria Davivienda S.A.

DocuSigned by:
[Handwritten Signature]

DocuSigned by:
[Handwritten Signature]
273BA23E44A5400...

Martha Carolina Walteros Bautista
Representante Legal Suplente
Urbanizadora Santa Fe de Bogotá
Urbansa S.A.

DocuSigned by:
ABM

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: CORDOBA 127 ETAPA I
 ESTRATO: 5 No. de unidades de vivienda: 80
 DIRECCIÓN: AC 127 54-57 IN 1
 CONSTRUCTORA: URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.
 FECHA (dd-mm-aa): 14/05/2025

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 demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos.

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 dB(A) 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 resonancia, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L_{eq}) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC 35.

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 Montaña
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C. G-3.2 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 anchamiento 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?

SÍ NO

Seleccione de que tipos:

- * Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- * Materiales primas extraídas en un radio de 500 los tomando como centro el proyecto
- * Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
- * Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
- * Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L; Pintura Brillante: <100 g/L; Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
- * Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos
- * Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
- * Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cradle to Cradle 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:

Cimentada y estará conformada por una placa con pilotes de concreto. La placa será de tipo maciza con vigas desplantadas.

2.8. PILOTES SÍ NO Tipo de pilonaje utilizado:

Los pilotes de la torre trabajarán por fricción en los suelos arcillosos del perfil

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema combinado de columnas y vigas, placa aligerada en plataformas y Sistema industrializado muros y placa maciza en torre

2.10. MAMPOSTERÍA

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

Ladrillo prensado liviano en fachadas

2.10.2. BLOQUE SÍ NO Tipo de bloque y localización:

Bloque de perforación horizontal 44 en muros internos



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

FECHA: 11-10-2024

CÓDIGO PM05-FO124

VERSIÓN 7

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI NO Tipo de división y localización:

Bloque de perforación horizontal #4 en muros internos

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Pañete más estuco plástico y pintura vinílica o acrílica

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO
P.V.C.

SI
 NO

NO
 NO

LAMINA COLD ROLLED
OTRA

SI NO
 SI Cual? _____

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

Espesor del vidrio: _____

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Mampostería a la vista con paños en Granigrafit sobre muros en concreto

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Deposición de los espacios varía entre Cerámico, Porcelanato y Laminado

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Placa en concreto y teja ondulada liviana

Cubierta Verde SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil: _____

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto a la vista sin acabado

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Perfiles en acero galvanizados con pintura negra

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Muros y placas en concreto impermeabilizado

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 mariposeros de la Secretaría Distrital de Ambiente?

SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI NO

2 por torre de 11 pasajeros (800 Kg)

3.2. VIDEO CAMARAS

SI NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI NO

módulos de 5 juegos móviles

3.5. SALÓN COMUNAL

SI NO

mono espacio

3.6. GIMNASIO

SI NO

semidotado

3.7. SAUNA

SI NO

3.8. TURCOS

SI NO

3.9. PISCINA

SI NO

Piscina familiar climatizada

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI NO

10 cupos

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI NO

53 cupos

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI NO

250kva

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI NO

500kva

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todas las espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NYC 5182 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya SI NO

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CÓDIGO PM05-FO124
	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN 7

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 1,5 W/m²*K? SI NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? SI NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Mueble closet en melamínico sin espaldar, sin puertas verticales, según diseño en vestier a la altura principal.
Mueble en melamina con puertas verticales, sin espaldar, según diseño en alcobas 2 y 3

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Marco y hoja en aglomerado y melamina color sikuani o similar, según diseño

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Marco y hoja en aglomerado y melamina color sikuani o similar, según diseño

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES

Laminado austriaco color Eiche fresh beige o similar.

4.5.2. HALLS

Laminado austriaco color Eiche fresh beige o similar.

4.5.3. HABITACIONES

Laminado austriaco color Eiche fresh beige o similar.

4.5.4. COCINAS

Piso Cerámico metrópolis color gris o similar.

4.5.5. PATIOS

Piso Cerámico metrópolis color gris o similar.

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Pintura y granoplast sobre muros en concreto con ligeras ondulaciones y mampostería prensada según diseño.

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES

Estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones sobre concreto. Sobre mampostería pobre, estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones.

4.7.2. HABITACIONES

Estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones sobre concreto. Sobre mampostería pobre, estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones.

4.7.3. COCINAS

Estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones sobre concreto. Sobre mampostería pobre, estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones.

4.7.4. PATIOS

Estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones sobre concreto. Sobre mampostería pobre, estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones. Muro posterior de lavadora y lavadero en cerámico "panel plano" color blanco o similar.

4.8. COCINAS

Características

4.8.1. HORNO

SI

NO

Horno Eléctrico de empotrar o similar

4.8.2. ESTUFA

SI

NO

Estufa de empotrar vidrio templado negro 5P gas o similar.

4.8.3. MUEBLE

SI

NO

Mueble bajo y alto en melamínico, con puertas verticales color creta, sin espaldar, según diseño

4.8.4. MESÓN

SI

NO

Piedra Sinterizada Blanco Suntuoso Venato o similar. - Quarzite New blanco Polir o similar.

4.8.5. CALENTADOR

SI

NO

A gas de paso tiro forzado

4.8.6. LAVADERO

SI

NO

Prefabricado color blanco o similar.

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE SI NO

4.9. BAÑOS

Características

4.9.1. MUEBLE

SI

NO

Mueble bajo flotado en melamínico color sikuani o similar, con puertas verticales, sin espaldar

4.9.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

Piso cerámico home color gris o similar.

4.9.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

Porcelanato nacional "Olimpia" color blanco o similar.

4.9.4. DIVISION BAÑO

SI

NO

En vidrio templado, según diseño.

4.9.5. ESPEJO

SI

NO

Nacional pulido y flotado, sin marco y sin bisel.

4.9.6. SANITARIO AHORRADOR

SI

NO

Detalle del consumo Litros por Descarga: 4.8 litros / descarga

4.9.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR

SI

NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 7.03 litros / minuto

4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR

SI

NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 7.5 litros / minuto

4.9.9. DUCHA AHORRADORA

SI

NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 6.6 litros / minuto

4.10. ILUMINACION

Características

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

Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES

SI

NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS

SI

NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

FECHA:
11-10-2024

CÓDIGO
PM05-FO124

VERSIÓN 7

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios reglamentariamente ocupados)

SI NO

4.11.1. HABITACION

SI NO

4.11.2. ESTUDIO

SI NO

4.11.3. ZONA SOCIAL

SI NO

Características:

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

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe deterioramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el Acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.		No. de Radicación:	
 ARG. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		11001-5-24-0978	2
		Radicado SNR	
		11001-5-24-0978	
ARTÍCULO 8. Cargas Urbanísticas			
POT 190 / AC 4			
APLICA 503 SERVICIOS PUB		VALOR:	
NOMBRE OBLIGACIÓN	RESOLUCIÓN / ORDIO	FECHA	VALOR
IDU	ESTACIONAMIENTOS	No	0
IDU	MAYOR EDIFICABILIDAD	No	0
IDRO	ZONAS VERDES	No	0
IDRO	OBLIGACIONES URB	No	0
	OBLIGACIONES VIF	No	0
ARTÍCULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.			
Tipo	Fecha	Numero	Base Gravable
Delineación Urbana	14-dic-2024	34320005197	\$79.598.083.321.00
			Valor
			\$769.350.000.00
			Area Declarada
			15223.43
ARTÍCULO 10. Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2014, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del artículo once de la Ley 2114 de 2021 y el artículo 2.2.4.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.			
ARTÍCULO 11. Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.			
ARTÍCULO 12. Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.			
ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.			
Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.4.1.2.3.4:			
1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.			
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.			
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales e elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.			
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.4.1.4.1.			
5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geofísico responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actos de supervisión.			
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se derivó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe al nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional solicitante será el titular de la licencia.			
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.			
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidas en el artículo 6º de la Ley 1794 de 2014. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2014 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.			
8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de pública conocimiento. En los casos de patrimonio autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.			
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales e elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.			
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 a la norma que la adicione, modifique o sustituya.			
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.			
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.			
13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.			
14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.4.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.			
15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.4.1.4.7 del presente decreto la diligencia de Inspección para la entrega material de los áreas de cesión.			
16. La responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90706 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).			
17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.			
18. Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o amblares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.			
19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o el último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con la establecida con la Resolución 3045 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.			
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.4.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.			
21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAJ- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).			
22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.4.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).			
23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los ordenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de ordenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018) y/o la norma que lo modifique o complementen.			
24. La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.			
25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2014:			
a. Construir con desconocimiento o la precariedad en la licencia, una diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.			
b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.			
c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el orden, las vías, espacios y redes de servicios públicos.			
d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.			
e. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.			
26. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad obligables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C de conformidad con lo establecido en el Decreto 099 del 18 de Marzo de 2024.			
27. El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad.			
28. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.			
29. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 582 del 4 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecoturismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C..			
NOTIFICAR Y CUMPLIR			
 ADRIANA LÓPEZ MONCAYO CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.			
Arquitectura	Ingeniería	Agrupación	
Fernando Castillo Ibarra MP 25700-38460 CND	Camilo Castro Corzo MP 2520309293 CND	Ella Fernanda Pérez Montoya IP 10032-D1	



REFERENCIA: 11001-4-19-3036

RESOLUCION Nº 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de Suba en la ciudad de Bogotá D.C.

**LA CURADORA URBANA 4 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y el Decreto Distrital 415 de 2015; y

CONSIDERANDO

1. Que la UNIVERSIDAD DE LOS ANDES, con NIT. 860.007.386-1, representada legalmente por el señor ALEJANDRO GAVIRIA URIBE, identificado con cédula de ciudadanía número 70.565.138, en calidad de propietaria del predio identificado con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), y con matrícula inmobiliaria No. 50N-722189, solicitó ante esta Curaduría Urbana a través de su apoderada la señora ANDREA RAMIREZ BECK identificada con cédula de extranjería número 441.834, mediante referencia No 11001-4-19-3036 de octubre 1 de 2019, la cual quedó radicada en debida forma el día 2 de octubre de 2019, la aprobación del Proyecto Urbanístico para el predio denominado " ICATA AC 127 54 57 INT 1", así como la correspondiente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo para el Distrito Capital.
2. Que mediante Resolución No 318 de octubre de 1985, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, aprobó el proyecto general de la Urbanización Icata, estableció sus normas, concedió licencia, determinó el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento.
3. Que mediante Resolución No 599 de diciembre de 1987, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, revalidó el proyecto general de la Urbanización Icata, y amplió el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento.



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

4. Que mediante Resolución No RES 11001-2-19-0026 del 9 de enero de 2019, el Curador Urbano No 2, Arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, aprobó la Modificación del Plano Urbanístico y la división por etapas de la Urbanización ICATA.

5. Que el artículo 9 del Decreto 327 de 2004, por medio del cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, establece:

"... c. En los casos en que se haya desarrollado parcialmente la urbanización con normas anteriores al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, o se haya vencido la licencia de urbanismo o su prórroga y se pretenda acoger la parte no desarrollada a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, las áreas urbanizadas deberán delimitarse en el plano urbanístico del nuevo proyecto como una etapa, la cual debe ajustarse a los requisitos exigidos en la licencia de urbanismo original, en particular, al porcentaje de cesiones correspondiente al área de la etapa que se delimita, y debe plantearse debidamente integrada al resto del proyecto. La parte no urbanizada deberá cumplir con las disposiciones vigentes sobre el tratamiento de desarrollo, mediante planes parciales o licencia de urbanismo, según sea el caso."

6. Que el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

7. Que el predio ubicado en la AC 127 54 57 IN 1 (Actual), con CHIP AAA0124BPWW y Folio de Matrícula Inmobiliaria No 50N-0722189, se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal 20 (UPZ 20), denominada LA ALHAMBRA, reglamentada por el Decreto 397 de 2004, en el Sector Normativo 2 Subsector de usos XIII y subsector de edificabilidad M, en Área de Actividad Residencial zona Residencial Neta, con Tratamiento de Consolidación Urbanística; sin embargo, por tratarse de un predio no desarrollado le aplica el Tratamiento de Desarrollo.

8. Que el predio cuenta con actualización de área y linderos de la actual parte restante del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50N-0722189 según Escritura Pública No 13946 del 23 de diciembre de 2005 de la Notaría 19 de Bogotá, en donde en la cláusula decima establece: "Área: trece mil seiscientos cuarenta y seis punto setenta y tres metros cuadrados (13.646,73 M2)".





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

- 9. Que mediante el Decreto 327 de 2004 se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, antes citado, el cual establece, que para los terrenos en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.
- 10. Que el predio que conforma el desarrollo urbanístico denominado **ICATA 2**, tienen un área neta urbanizable de 6.756,98 M2, inferior a 10 hectáreas netas, por lo tanto no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto 190 de 2004, teniendo en cuenta además, que se encuentra localizado en suelo urbano, rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas.
- 11. Que el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **ICATA 2**, se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial local definidos en el plano topográfico con código 009118046024, el cual es la base cartográfica para adelantar la licencia de urbanización según oficio No 2019EE48328 del 11 de septiembre de 2019 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, encontrándose igualmente aceptable en el aspecto cartográfico.
- 12. Que adicionalmente, el Proyecto Urbanístico correspondiente al desarrollo denominado **ICATA 2**, ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto N° 327 de 2004 y el Decreto 553 de 2018, entre otras.
- 13. Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", los predios sujetos a Tratamiento de Desarrollo deberán destinar un porcentaje del 20% del área útil para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P).
- 14. Que para el cumplimiento de la obligación establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.2.1.5.3.1), el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:
 - a. En el mismo proyecto.



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

- b. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
 - c. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.
15. Que la obligación correspondiente al área útil del desarrollo denominado **ICATA 2**, de que trata el Decreto Nacional 1077 de 2015 para Programas de Vivienda de Interés Prioritario es de 801,66 m², la cual corresponde al 20% del área útil del predio.
 16. Que el Decreto 553 de 2018 por medio del cual se reglamentó el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, estableció en el artículo 2° que en la licencia de urbanización se deberá distribuir proporcionalmente al área de cada uno de los predios los índices de ocupación y de construcción que le corresponden tanto a los predios en los cuales se desarrollará la vivienda de interés prioritario (VIP) como a los otros tipos de vivienda y usos, lo cual se indica en el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **ICATA 2**.
 17. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deben prever un área de cesión, con destino a la conformación de los sistemas generales y a áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidos en un 17% para parques y el 8% restante para equipamiento comunal público.
 18. Que de conformidad con la tabla contenida en el Artículo 15 del Decreto Distrital 327 de 2004, Usos en las Cesiones Públicas para Equipamientos, cuando la cesión pública exigida correspondiente al 8% del Área Neta Urbanizable es menor a 2.000 m² se deberá destinar para parques recreativos.
 19. Que de acuerdo con lo anterior, el interesado planteó en el Proyecto Urbanístico dejar un globo de terreno para parque con área de 1.336,09 m² de área de cesión pública correspondiente al 25%, conforme a la localización y delimitación contenida en el plano del proyecto urbanístico que se adopta mediante el presente acto administrativo.



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

20. Que para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, el interesado deberá cumplir con una o varias de las siguientes condiciones, según lo establece el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004:

"(...)

- a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
 - b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
 - c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
 - d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
 - e. Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto. (...)" Resaltado fuera de texto.
21. Que de acuerdo con lo anterior, el interesado se acoge a la condición para aumento de edificabilidad determinada en el ordinal b) del citado artículo, por cuanto el predio está dando cumplimiento a la misma de conformidad con la propuesta presentada en el plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **ICATA 2** que se aprueba mediante la presente resolución.
22. Que de acuerdo con el plano No 28 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), Índices de Desarrollo, para el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **ICATA 2** le corresponde el Rango 1 de edificabilidad por encontrarse ubicado sobre dos ejes de la malla vial arterial principal, por lo tanto, dando aplicación a la tabla de equivalencias No. 1 correspondiente al "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" contempladas en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, por cada metro cuadrado de cesión de parque adicional, se autorizan 4,8 m² de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO permitido de 2.75 sobre Área Neta Urbanizable, RANGO 1 de edificabilidad.





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

23. Que para acogerse a lo dispuesto en el Artículo 44 previamente citado, el interesado planteó en el Proyecto Urbanístico dejar un globo de terreno de 2.463,48 m² de área de cesión gratuita en la zona de reserva vial de la Avenida Córdoba, para aumento de edificabilidad.
24. Que según los planos Nos. 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, se encuentra localizado en zona media de riesgo por inundación y NO se localiza en zona de amenaza de riesgo por fenómenos de remoción en masa.
25. Que para efectos de la disponibilidad inmediata de prestación de servicios a que se refiere el artículo 2 de la Resolución 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los certificados de las empresas de servicios públicos sobre disponibilidad definida para la prestación de los mismos y sus condiciones.
26. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 establece en su artículo 45 que "Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten".
27. Que para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previo a la expedición de la correspondiente licencia, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio, y sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia.
28. Que el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, regula lo referente a la "Exigibilidad y Cobro de la Participación en Plusvalía", en los siguientes términos:

"El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía (...)"

Curadora Urbana
Arq. Adriana López Moncayo
Página 6 de 41



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 181 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso".

29. Que el artículo 3° del Acuerdo 682 de julio 5 de 2017, determina que la participación en plusvalía sólo será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía.
30. Que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultado el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-722189, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio.
31. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 17 de octubre de 2019, las cuales fueron recibidas el 18 de octubre del mismo año y algunas de ellas fueron devueltas, por lo que se hizo publicación en la página WEB de la Curaduría Urbana 4 el día 21 de octubre de 2019, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno.
32. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia número 11001-4-19-3036, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, aportando registro fotográfico de la misma el 7 de octubre de 2019, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento de algún tercero al respecto.
33. Que esta Curaduría Urbana realizó el estudio urbanístico del proyecto denominado **ICATA 2**, encontrando que se ajusta a las normas generales y específicas contenidas en el Decreto 327 de 2004, del Decreto 190 de 2004, entre otras, según concepto de fecha 24 de febrero de 2019 del departamento de arquitectura de esta Curaduría Urbana.





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual); se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

34. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico, Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado **ICATA 2** según concepto de fecha 13 de febrero de 2019 del departamento jurídico de esta Curaduría Urbana.
35. Que respecto a la revisión cartográfica y vial al plano urbanístico radicado realizada por la coordinadora de urbanismo de esta Curaduría Urbana, se encontró procedente por cuanto el desarrollo urbanístico denominado **ICATA 2** por cuanto mantiene los linderos, coordenadas, área bruta y demás aspectos cartográficos definidos en el plano topográfico con código de sector No 009118046024.
36. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado **ICATA 2**, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017, la Resolución 462 de 2017, el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).
37. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **ICATA 2**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU4 S102/4-32**.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA 4 de Bogotá, D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Aprobar el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **ICATA 2**, contenido en el plano topográfico No. 009118046024, denominado "PREDIO ICATA AC 127 54 57 INT 1", y que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 110011-4-19-3036, el cual se adopta mediante la presente Resolución en el artículo siguiente.

Página 8 de 41



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO 2° ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **ICATA 2**, el distinguido con el N° **CU4 5102/4-32** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación para que, en ejercicio de sus funciones, efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría en la plancha N° F-71 y F-72 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual reposará en el archivo de la entidad precitada.

ARTÍCULO 3° Remitir copia del presente acto administrativo junto con el plano urbanístico No. **CU4 5102/4-32**, a la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

ARTÍCULO 4° LICENCIAS URBANÍSTICAS QUE SE CONCEDEN.

Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado "ICATA AC 127 54 57 INT 1" de propiedad de la UNIVERSIDAD DE LOS ANDES, con NIT. 860.070.386-1, representada legalmente por el señor ALEJANDRO GAVIRIA URIBE, identificado con cédula de ciudadanía número 70.565.138, predio identificado con nomenclatura urbana AC127 54 57 IN 1 (Actual), según folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-722189 y CHIP AAA01248PWW.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se expide de acuerdo con el plano urbanístico y demás documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 110011-4-19-3036.

ARTÍCULO 5° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual); se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga mediante la presente Resolución para el proyecto urbanístico denominado **ICATA 2**, será de veinte cuatro (24) meses, prorrogables por una vez hasta por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución (Artículo 5° del Decreto Nacional 1197 de Julio 21 de 2016).

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y constructor responsable certifiquen la iniciación de la obra (Artículo 5° del Decreto Nacional 1197 de Julio 21 de 2016).

ARTÍCULO 6° DE LOS RESPONSABLES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS QUE SE CONCEDEN.

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización y como Urbanizador responsable a la UNIVERSIDAD DE LOS ANDES, con NIT. 860.007.386-1, representada legalmente por el señor ALEJANDRO GAVIRIA URIBE, identificado con cédula de ciudadanía número 70.565.138, en calidad de propietario del predio identificado con nomenclatura urbana AC127 54 57 IN 1 (Actual) y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-722189.

• CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y OTROS PROFESIONALES.

Según información contenida en el Formulario de Solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 110011-4-19-3036, los profesionales responsables de las obras de urbanización son:

- **Constructor responsable del Proyecto Urbanístico:** Ingeniero Civil MAURICIO AGUDELO MARTINEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 80.413.243 y Matrícula Profesional No. 2520238409 CND.
- **Arquitecta Proyectista:** Arquitecta OLGA PATRICIA LEVERDE HERNANDEZ, identificada con cédula de ciudadanía número 51.977729 y Matrícula Profesional No. 2570053434 CND.



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO 7°

La ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento correspondientes al proyecto urbanístico denominado **ICATA 2** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 5° de la presente Resolución y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño del parque ante el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDR.
- Solicitud de aprobación del diseño de la calzada de servicio a construir ante la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordinadas.

ARTÍCULO 8°

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: ICATA 2
- 1.2. Folio de Matrícula Inmobiliaria: 50N-722189
- 1.3. CHIP del predio: AAA0124BPWW
- 1.4. Nomenclatura: AC127 54 57 IN 1 (Actual)
- 1.5. Área Bruta: 13.646,7 M2
- 1.9. Área Neta urbanizable: 6.756.98 M2



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado ICATA 2.

3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD INMEDIATA DE PRESTACIÓN DE LOS MISMOS.

E.A.A.B: Oficios Nos. S-2019-095576 de abril 5 de 2019, S-2019-358548 de diciembre 26 de 2019 y S-2019-360527 del 27 de diciembre de 2019.

CODENSA: Oficio de junio 12 de 2019.

GAS: Oficio No. NEDS-7682-2019 de enero 21 de 2019.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994 en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

ARTÍCULO 9º Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano No. CU4 S102/4-32 que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2º.

• AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA BRUTA

1. Cesión gratuita adicional para mayor edificabilidad reserva vial Av. Cordoba	: 2.463,48 M2
2. Cesión gratuita área restante reserva vial Av. Cordoba	: 194,12 M2
3. Control Ambiental	: 1.412,61 M2
3. Humedal de Cordoba	: 4.232,12 M2
4. Parque de cesión gratuita obligatoria (25% del A.N.U) al Distrito Capital.	: 1.336,09 M2

Total cesiones al Distrito sobre Área Bruta

: 9.638,42 M2

Página 12 de 41





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. **CU4 S102/4-32** que se adopta mediante la presente Resolución.

El diseño de los parques previstos al interior del Área Neta Urbanizable del Proyecto urbanístico denominado **ICATA 2**, deberá ser coordinado con el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 266 del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C. (POT).

• AREA UTIL:	4.008,28 M2
- Área útil Vivienda de Interés Prioritario:	801,66 M2
- Área útil Vivienda:	3.206,62 M2

ARTICULO 10º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El proyecto urbanístico denominado **ICATA 2**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto N° 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**1. ZONIFICACIÓN UPZ - 20 La Alhambra: Sector Normativo 2**

Tratamiento: Desarrollo (predio urbanizable no urbanizado)
Área de Actividad: Residencial.
Zona: Residencial Neta.

2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:

- Según mapa N° 3 de amenaza por inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, Distrito Capital, el predio se encuentra en zona media de amenaza por inundación.





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

- Según mapa No. 4 de amenaza por fenómeno de remoción en masa, que hace parte integrante del Decreto citado, el predio NO se encuentra en zona de amenaza de riesgo por remoción en masa.

3. ESTRATO SOCIOECONOMICO PROVISIONAL: CINCO (5)

Según planos anexos al Decreto 394 de julio 28 de 2017, mediante el cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de la ciudad de Bogotá, para los inmuebles residenciales, el sector donde se localiza el predio colinda con áreas desarrolladas clasificadas en estrato 5, no obstante para que la Secretaría Distrital de Planeación - Subsecretaría de Información y Estudios estratégicos asigne el estrato definitivo al predio, es necesario que el interesado lo solicite ante dicha entidad suministrando la información sobre las áreas por vivienda, el número de pisos, los acabados exteriores y tipo de garajes o parqueos.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

1. Localización de la zona de cesión gratuita para parques.

El Proyecto Urbanístico prevé el cumplimiento de la obligación del 25% de cesión obligatoria para parques de 1.336,09 M2.

Las áreas de cesión para parques, generada por el proceso de urbanización del desarrollo denominado ICATA 2, se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, siguiendo las normas contenidas en la presente Resolución según plano No. CU4 S102/4-32 y una vez ejecutado el proyecto, construidas, dotadas y entregadas al Distrito Capital, por el urbanizador responsable, formarán parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

Página 14 de 41



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

2. Normas para los parques recreativos de cesión gratuita al Distrito Capital.

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será de la sociedad titular de la Licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente al parque de cesión obligatorio del proyecto denominado **ICATA 2**, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C. (POT) y deberá ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en los cuales se determinan entre otras:

- 2.1. **Índice de ocupación:** El 100% del área total de los parques recreativos previstos se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante lo anterior, en el proyecto específico del parque se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes índices de ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas, en las cuales se incluye la zona para juegos de niños, y hasta el 30% del área de los parques se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.
- 2.2. **Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior de los parques recreativos.
- 2.3. **Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en estos parques.

El diseño que se adopte para los parques de uso público del proyecto denominado **ICATA 2**, formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 S4 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

III. SISTEMA VIAL.

Las Vías Arterias que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado corresponde a las aprobadas en el plano urbanístico del desarrollo denominado distinguido con el No. **CU4 S102/4-32** que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, la cual corresponde a la contenida en el plano topográfico de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2019EE48328 del 11 de septiembre de 2019, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de incorporación del plano topográfico del proyecto citado.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. USOS.

1.1 USO PROPUESTO: Vivienda Multifamiliar

1.2 Usos Complementarios y Restringidos.

Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos, la regulación de su intensidad y condiciones para su desarrollo, se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en el área de actividad y la zona asignada por el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004, anexo 2 del Decreto 327 de 2004 y los usos dotacionales definidos en el Decreto 120 de 2018, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 32 del mencionado Decreto Distrital, previa modificación del proyecto urbanístico y de la Licencia de Urbanización.

2. PROVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP).

Los titulares del predio optaron por destinar un área de 801.66 M2 del área útil del Lote Único del desarrollo denominado **ICATA 2** a Programas de Vivienda de Interés Prioritario, cumpliendo así con la obligación VIP del 20% del área útil de que trata el Decreto Nacional 1077 de 2015 y con lo previsto en el Decreto 553 de 2018.





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual); se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

3. NORMAS VOLUMÉTRICAS.

3.1. ALTURA PERMITIDA:

Para las edificaciones que se desarrollen en el lote único que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente Resolución.

Manejo de alturas

- a. Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 metros.
- b. La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.
- c. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida.
- d. Cualquier espacio habitable destinado a uso de vivienda, comercio, servicios, dotacional o industrial se contabilizará como piso.

3.2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN.

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

Página 17 de 41





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 (N 1 (Actual)), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

El índice de ocupación para proyectos con uso de vivienda será del 0.28, con excepción de los Proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un Índice máximo de Ocupación de 0.33 calculados sobre Área Neta Urbanizable.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

De acuerdo con la ubicación del predio y conforme a lo establecido en el artículo 26 del Decreto 327 de 2004, al predio le corresponde el siguiente Rango de edificabilidad:

RANGO	I.C. BASICO	I.C. MAXIMO	I.C. PROPUESTO
1	1,00	2,75	2,75*

El índice de construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

* El potencial de edificabilidad para la parte del área útil del desarrollo ICATA 2 localizada en Rango 1 de Edificabilidad, se rige por lo establecido en el Cuadro de Índices contenido en el plano No. CU4 S102/4-32 y del plano arquitectónico No. 01 que se aprueba mediante la presente resolución en cual se definen los índices permitidos para el área del lote VIP y no VIP del proyecto urbanístico, dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto 553 de 2018.



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

3.3. SÓTANOS, SEMISÓTANO, RAMPAS y ESCALERAS

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

Manejo de sótanos:

1. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
2. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

Manejo de semisótano:

1. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
2. Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 mts sobre el nivel de terreno, contados sobre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considera como piso completo.

Usos permitidos en sótanos y semisótanos:

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación. En semisótano se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patio de ropas.

Página 19 de 41



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

Manejo de rampas y escaleras:

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.
- En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un (1.0 mt) metro como mínimo, respecto del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con movilidad reducida y/o limitaciones físicas se pueden desarrollar en el área de antejardín, cumpliendo con las condiciones normativas establecidas en las normas vigentes.

3.4. AISLAMIENTOS

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Vivienda multifamiliar, VIS o VIP	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parqueo o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho. Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
2. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.

3.5. PATIOS.

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, podrán ventilarse a través de ductos y deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá, D.C. anexo al Acuerdo Distrital 20 de 1995 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación de los espacios habitables será de 1/3 de la altura total de los pisos habitables y debe preverse desde el nivel del terreno o nivel superior del semisótano y en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 metros.

3.6. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACION	DIMENSION MAXIMA
Sobre vías arterias V2 y V-3	1.50 metros
Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.	



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

3.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

3.7.1. ANTEJARDINES

Se exigen sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

PISOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda multifamiliar VIS o VIP	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 17	7,00
	18 o más	10,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.

Página 22 de 41





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

3.8. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- a) Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial y/o dotacional, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- b) Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2.50 metros.
- c) No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital ni, ni las zonas de control ambiental, ni las vías públicas.

3.9. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

- a) Para cerrar predios sin urbanizar.

NOTA: Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.



RESOLUCION Nº 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

4. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano Nº 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes (con dimensión mínima de 2.20 m X 4.50 m), se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en el sector A, Demanda Alta, y el requerimiento mínimo será el establecido en el Cuadro Anexo Nº 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso dotacional permitido a desarrollar.

CLASE	TIPO	SECTOR DE DEMANDA D
Vivienda multifamiliar	Privados	2 x vivienda
	Visitantes	1x 3 viviendas
Vivienda VIS / VIP	Privados	1 x 8 viviendas
	Visitantes	1x 18 viviendas

Las cuotas de estacionamientos señaladas se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán LAS AREAS GENERADORAS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, en todas las escalas, y para todas las zonas de demanda, salvo que se señale una unidad de medida diferente.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada 30 cupos privados exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para discapacitados con dimensiones mínimas de 4.50 M. por 3.80 M. libres

Página 24 de 41





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M por 3,80 M. libres con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto 1538 de 2005, artículo 11). Estos cupos deberán localizarse próximos a las áreas de acceso.

5. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

5.1. Para el uso de vivienda no VIS ni VIP.

- 10 m² x cada 80 m² de área neta en vivienda

5.2. Para el uso de vivienda de interés social (VIS / VIP).

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M² por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M² por cada unidad de vivienda.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares.

Página 25 de 41



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Destinación y localización del equipamiento comunal privado

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

6. NORMAS DE ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS:

El tratamiento de los accesos localizados sobre las vías de uso público se hará como zona dura integrada con el andén, manteniendo su continuidad en tratamiento, superficie y funcionalidad, garantizando el desplazamiento de las personas con limitación, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo 2° del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Nacional 1538 de 2005, la Ley 361 de 1997, "Por la cual se establecen los mecanismos de integración social de las personas con limitación", y la Ley 1618 de 2013 "Por la cual se establecen disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", particularmente en lo señalado en su artículo 14 y en el Decreto 1801 de septiembre 9 de 2015; estas zonas deben permanecer libres de cerramientos, obstáculos y construcciones.





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

7. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto Distrital 308 de 2018) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES: Los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "Cartillas de Andenes"
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

8. CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL PARA SALA DE VENTAS.

Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques correspondientes a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

9. OTRAS NORMAS

- **Sismo resistencia:** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, Ley 400 de 1997 (modificada por la Ley 1229 de 2008, Ley 1797 de 2016 y el Decreto 019 de 2012), Decreto 926 marzo 19 de 2010, Decreto 2525 de julio 13 de 2010, Decreto 092 de enero 17 de 2011, Decreto 340 de febrero 13 de 2012, Decreto 945 de 2017, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y Ley 400 de 1997.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 261 de 2010 y 2981 de 2013 y Acuerdo 20 de 1995.





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

- **Tanque de Almacenamiento de Agua:** El Reglamento de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 reglamentado por la Ley 142 de 1994, por el Decreto 1077 de 2015 y las normas de la EAAB NS-028 y NS-062, y por el Reglamento de Construcciones Sismo-resistentes NSR-10, capítulo C.23 – Tanques y estructuras de ingeniería ambiental de concreto.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas técnicas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios y cumplir con lo establecido en los Títulos J y K de la norma reglamentaria NSR-10 de la Ley 400/97, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Resolución No.1115 de 2012 modificada parcialmente por la Resolución No. 932 de 2015 y el Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución IDU N° 113583 de diciembre 26 de 2014, y las normas que la complementen y/o modifiquen.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos Distritales N° 545 de 2016 y 190 de 2004 (Artículos 275 y 478) - Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP.** Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016.
- **Resolución No.4262 de 2013,** Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones.
- **Resolución No 000015 de 2019, expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano:** Manual MGG/01- Manual de Intervención de Urbanizaciones y/o espacio público por parte de Urbanizadores y/o terceros.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño,** Decreto 1108 de 2000.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, Decreto 308 de 2018 "Carilla de Andenes".

10. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

Página 30 de 41

Curadora Urbana
Arq. Adriana López Moncayo



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Incorporación de las áreas públicas** (Incorporación del espacio público resultante): Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 327 de 2004, Decreto Distrital 545 de 2016 y Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.6.1.4.6).
- **Decreto 1203 de julio 12 de 2017,** por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.

ARTÍCULO 11° IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADAS A LA APROBACIÓN DE LA LICENCIA.

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

El Parágrafo 3° del Artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece que el pago de la participación en plusvalía sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la licencia.

El Artículo 3° del Acuerdo 682 de julio 5 de 2017, determina que la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía.

A la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-722189, no registra inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio objeto de licencia.



RESOLUCION Nº 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO 12º OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA URBANÍSTICA Y DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado ICATA 2, 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.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el artículo 275 del Decreto 190 de 2004 (P.O.T.), Decreto Distrital 545 de 2016, 308 de 2018 y Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.6.1.4.6).
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:
 - 2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
 - 2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

3. La ejecución y entrega de las obras y/o dotaciones proyectadas para las zonas de cesión obligatoria gratuita al Distrito Capital de conformidad con la licencia de urbanismo, así como la estabilidad y calidad de las obras a cargo del urbanizador responsable, tal y como lo establece el Artículo 15 del Decreto 545 de 2016, y teniendo en cuenta:

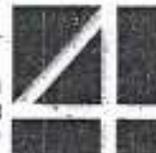
****Ejecución de las obras de urbanismo.** Su vigencia deberá ser por el término de la vigencia de la licencia de urbanismo y sus prórrogas o revalidaciones más 6 meses. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en la zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el Representante Legal, Contador y/o Revisor Fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas.

***Estabilidad de las obras de urbanismo.** Su vigencia deberá ser por cinco (5) años, conforme lo establecido en el artículo 123 del Decreto Nacional 1510 de 2015, o la norma que la sustituya o modifique. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de la obra realizada en la zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el Representante Legal, Contador y/o Revisor Fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas.

El beneficiario será el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU o la entidad distrital interventora de las obras sobre las vías locales y el Instituto Distrital para la Recreación y Deporte IDR D o la entidad distrital interventora de las obras y dotaciones sobre los parques. Corresponderá a las entidades beneficiarias de la póliza que garantiza la estabilidad de las obras establecer las demás condiciones en relación con esta garantía".

4. La obligación de cumplir con el Decreto 586 de 2015 para el manejo eficiente y sostenible de Residuos de Construcción y Demolición - RCD en Bogotá D.C.





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

5. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la presente Resolución, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
6. La obligación de adelantar las obras requeridas para garantizar la seguridad del proyecto, del área inmediata y de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios del sector, por lo tanto, para la aprobación del servicio definitivo del predio se deberá aportar la Certificación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat de que las obras fueron ejecutadas y recibidas a satisfacción por esa entidad, esto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).
7. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental (numeral 4, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia (numeral 8, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
9. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
10. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sísmo resistente vigente.





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

11. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias".
13. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
14. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
15. Cumplir con el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP. Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016, y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
16. Cumplir la Resolución No.4262 de 2013, "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones.
17. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (numeral 1, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
18. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente (numeral 3, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
19. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario N° 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

20. Cumplir con las normas y precisiones contempladas en la Ley 1796 de 2016, Vivienda Segura, reglamentada por el Decreto Nacional 1203 de 2017.
21. Cumplir con las normas y precisiones establecidas en el Decreto 553 de 2018 en cuanto al régimen de incentivos para la Vivienda VIP y VIS.
22. Para proyectos nuevos con uso de vivienda que requiera de supervisión técnica y revisión técnica independiente la obligación de la Protocolización y Registro del Certificado Técnico de Ocupación según lo indicado en el artículo 10, numeral 10 del Decreto 1023 de 2017 reglamentaria de la Ley 1796 de 2016.
23. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adiciónen o sustituyan.
24. 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.

La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

25. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.10 del Decreto 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mts.) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la

Página 36 de 41

Curadora Urbana

Arq. Adriana López Mancaya





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los numerales 1 al 5 del artículo 61 del aludido Decreto Nacional.

26. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, 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.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135° de la Ley 1801 de 2016, corregido mediante el Artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017.

ARTÍCULO 13° ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y TITULACIÓN A FAVOR DEL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ.

La entrega material de las áreas de cesión obligatoria y titulación a favor del Distrito capital se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los Decretos Distritales Nos. 583 de 2017, 545 de 2016, 308 de 2018 y 190 de 2004 (Artículos 275 y 478) -Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, o las normas que los sustituyan, reemplacen o deroguen.

ARTÍCULO 14° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 12° de la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación Proyecto Urbanístico y de Licencia de Urbanización, radicada bajo la referencia 11001-4-19-3034

Página 37 de 41





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, colocada en el predio.
3. El plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ICATA 2, aprobado bajo el número de archivo No. **CU4 S102/4-32** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N°11001-4-19-3036.
4. El oficio No. 2019EE48328 de septiembre 11 de 2019 actualización plano topográfico, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Los oficios sobre disponibilidad inmediata de prestación de servicios para el predio:

E.A.A.B: Oficios No. S-2019-095576 de abril 5 de 2019, S-2019-358548 de diciembre 26 de 2019 y S-2019-360527 del 27 de diciembre de 2019.

CODENSA: Oficio de junio 12 de 2019.

GAS: Oficio No. NEDS-7682-2019 de enero 21 de 2019.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994 en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

6. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
7. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 545 de 2016.
8. Los planos que contengan los diseños de los parques de cesión gratuita al Distrito, elaborados en coordinación con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), de conformidad con lo establecido en el artículo 258 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT).

Página 38 de 41





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

9. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo denominado ICATA 2 que se aprueba mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO 15° CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA 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 y de construcción, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en 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.



RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA, en la ciudad de Bogotá D.C."

ARTICULO 16° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas que sirvieron para la expedición de la presente licencia, siempre y cuando no se presente alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Que la solicitud de la licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la presente licencia.
 - b. Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de obras contempladas en el presente Acto Administrativo y entregado y dotado las cesiones correspondientes.
5. El derecho a cambio de Titular y responsable de la Licencia de Urbanización y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

Página 40 de 41





RESOLUCION N° 11001-4-20-1429 FECHA: 19 de marzo de 2020

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Localidad de SUBA en la ciudad de Bogotá D.C."

ARTICULO 17° La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto 1077 de 2015 y contra ella proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo,

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los

Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 4 BOGOTÁ D.C.

Arq. Catharina Pely corredor
Directora Proyectos Especiales

Dr. María Alejandra Aguirre
Abogada

Ing. Luz Uney Roncancio Torres
Coordinadora Proyectos de Urbanismo

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

28 MAY 2020

EXPEDIENTE No.11001-5-22-0619

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-5-22-1416 DEL 10 DE MAYO DE 2022

"Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020, para el predio urbano ubicado en la AC 127 54 57 (Actual) en la Localidad de Suba de la ciudad de Bogotá D.C."

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.

Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

En ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, Ley 1437 de 2011, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 345 de 2021 y,

CONSIDERANDO

Que el 19 de marzo de 2020 la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. mediante la Resolución No. 11001-4-20-1429, concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y aprobó el proyecto urbanístico denominado ICATA 2, para el predio urbano ubicado en la AC 127 54 57 INT 1 (actual) de la localidad de Suba en la ciudad de Bogotá D.C. Este Acto Administrativo quedó ejecutoriado el día 28 de mayo de 2020.

Que en el anterior Acto Administrativo figura como constructor responsable el Ingeniero Civil MAURICIO AGUDELO MARTINEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.413.243 y matrícula profesional No. 2520238409 CND.

Que el 31 de marzo de 2022, la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. identificada con Nit No. 800.136.561-7, representada legalmente por el señor ENRIQUE CASTRO HENAO, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.158.521, sociedad apoderada de la UNIVERSIDAD DE LOS ANDES, identificada con Nit 860.007.386-1 y representada legalmente por la señora RAQUEL BERNAL SALAZAR, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.621.767, le solicitó a este Despacho prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización expedida mediante la Resolución No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020 y el cambio de constructor responsable designando al Ingeniero Civil RICARDO ALBERTO SALGADO SEGURA, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.421.678 y matrícula profesional 25202-62038 CND.

Que el cambio de Constructor Responsable de la Licencia de Urbanización otorgada mediante la Resolución No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020 es procedente, ya que se aportó la siguiente documentación:

- Copia de la Matrícula profesional No. 25202-62038 del Ingeniero Civil RICARDO ALBERTO SALGADO SEGURA.



EXPEDIENTE No.11001-5-22-0619

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-5-22-1416 DEL 10 DE MAYO DE 2022

"Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020, para el predio urbano ubicado en la AC 127 54 57 (Actual) en la Localidad de Suba de la ciudad de Bogotá D.C."

- Certificado de Vigencia de la Matrícula Profesional vigente del profesional designado, el Ingeniero Civil RICARDO ALBERTO SALGADO SEGURA.
- Certificaciones de experiencia del Ingeniero Civil RICARDO ALBERTO SALGADO SEGURA, que acreditan los requisitos exigidos en la Ley 400 de 1997.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.4.1, establece que:

"La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable". (Negrilla fuera de texto)

Que la solicitud de prórroga del término de vigencia de la Licencia de Urbanización antes mencionada es procedente, teniendo en cuenta que se realizó oportunamente el 31 de marzo de 2022, esto es, con más de 30 días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia y el constructor responsable, el Ingeniero Civil RICARDO ALBERTO SALGADO SEGURA, antes identificado, certificó la iniciación de la obra.

En mérito de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER a la UNIVERSIDAD DE LOS ANDES, identificada con NIT 860.007.386-1 y representada legalmente por la señora RAQUEL BERNAL SALAZAR, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.621.767, prórroga de doce (12) meses adicionales, al término de vigencia de la Licencia de Urbanización aprobada mediante la Resolución No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020, esto es, **hasta el 28 de mayo de 2023.**

PARÁGRAFO: Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de iniciación de obras presentada por el Constructor responsable, el Ingeniero Civil RICARDO ALBERTO SALGADO SEGURA, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.421.678 y matrícula profesional 25202-62038 CND.

Página 2 de 3



EXPEDIENTE No. 11001-5-22-0619

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-5-22-1416 DEL 10 DE MAYO DE 2022

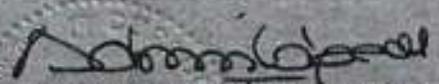
"Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020, para el predio urbano ubicado en la AC 127 54 57 (Actual) en la Localidad de Suba de la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO SEGUNDO: AUTORIZAR el cambio del Constructor responsable, que figura en la Licencia de Urbanización expedida mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2022, designando como tal al Ingeniero Civil RICARDO ALBERTO SALGADO SEGURA, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.421.678 y matrícula profesional 25202-62038 CND.

ARTÍCULO TERCERO: Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable contenidas en la Licencia de Urbanización aprobadas mediante la Resolución No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020, se mantienen.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
 CURADORA URBANA No. 5



Revisó: Félix Bonilla Esteva – Director Jurídico
 Elaboró: Nicolás D. Ramírez G. Abogado.

FECHA DE EJECUTORIA: 19 MAY 2022

REFERENCIA: 11001-5-22-2648

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-1444

FECHA: 10 de ABRIL de 2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado **ICATA 2**, a desarrollarse en el predio identificado con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual) de la Localidad de Suba.

**LA CURADORA URBANA 5 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017, el Decreto Distrital 345 de 2021, y

CONSIDERANDO

1. Que la señora LINA MARIA BUITRAGO LARROTA, identificada con cédula de ciudadanía N.º 1.049.603.272, actuando en su condición de apoderada especial de la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., con NIT N.º 800.136.561-7, representada legalmente por el señor ENRIQUE CASTRO HENAO, identificado con la cédula de ciudadanía N.º 79.158.521, en calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado FIDEICOMISO CÓRDOBA, administrado por la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., identificada con el NIT N.º 830.053.700-6, solicitaron ante este Despacho, mediante la radicación N.º 11001-5-22-2648 del 21 de octubre de 2022, la Modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Desarrollo del Proyecto Urbanístico denominado **ICATA 2**.
2. Que mediante Acto Administrativo N° 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020, la entonces Curadora Urbana N° 4, Arq. Adriana López Moncayo, aprobó el proyecto urbanístico y concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Desarrollo Urbanístico denominado ICATA 2, de la localidad de Suba, para el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual), folio de matrícula inmobiliaria No 50N-722189, y con código CHIP AAA0124BPWW.
3. Que mediante Acto Administrativo N° 11001-5-22-1416 del 10 de mayo de 2022, este despacho concedió prórroga al término de la Licencia de Urbanización aprobada mediante Acto Administrativo N° 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020 y por la cual esta se encuentra vigente hasta el 28 de mayo del 2023.



REFERENCIA: 11001-5-22-2648

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-1444 FECHA: 10 de ABRIL de 2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio identificado con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual) de la Localidad de Suba.

4. Que la solicitud de modificación del proyecto urbanístico y la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo consiste la compensación económica del porcentaje de área obligatoria de suelo útil destinado a la construcción de vivienda de interés prioritario V.I.P y por consiguiente, la modificación del área útil del proyecto.
5. Que en cumplimiento del artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", vigente al momento de la radicación de la solicitud, los predios sujetos a Tratamiento de Desarrollo deberán destinar un porcentaje del 20% del área útil para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P).
6. Que para el cumplimiento de la obligación establecida en el considerando anterior, el Artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:
 - a. En el mismo proyecto.
 - b. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
 - c. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.
7. Que la obligación correspondiente al área útil del desarrollo denominado ICATA 2, de que trata el Decreto Nacional 1077 de 2015 para Programas de Vivienda de Interés Prioritario es de 801.66 m², la cual corresponde al 20% del área útil del predio.
8. Que para el cumplimiento de lo mencionado en el considerando anterior, la Empresa de Renovación Urbana – ERU expidió la Resolución No 225 de noviembre 24 de 2022 por la cual se adoptó la liquidación definitiva por la suma de \$ 686.455.249,91 pesos m/cte por aplicación de la fórmula por traslado de vivienda de interés social y/o prioritario, la cual se calculó sobre 801.66 m² correspondiente al área requerida en la licencia de urbanización.
9. Que el interesado aportó oficio expedido por Fiduciaria Scotiabank Colpatria SA, con fecha de 03 de febrero de 2023, en donde se certifica que se recibió el aporte de la liquidación definitiva contenida en el acto administrativo de carácter particular.

REFERENCIA: 11001-5-22-2648

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-1444 FECHA: 10 de ABRIL de 2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio identificado con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual) de la Localidad de Suba.

Resolución 225 de noviembre 24 de 2022, por concepto de compensación de vivienda de interés prioritario, dando así cumplimiento a lo establecido en el Artículo 9 del Decreto 221 de 2020.

- 10. Que la Empresa de Renovación Urbana – ERU informó mediante comunicado del 06 de febrero de 2023 el cumplimiento de la obligación establecida en la Resolución 225 de noviembre 24 de 2022 mediante la compensación de vivienda de interés prioritario.
- 11. Que los demás aspectos urbanísticos previstos y aprobados mediante acto administrativo No 11001-4-20-1429 de marzo 19 de 2020, cuyo término se prorrogó mediante Acto Administrativo N° 11001-5-22-1416 del 10 de mayo de 2022, se mantienen.
- 12. Que el plano que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado ICATA 2, se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial local, definidos en el plano urbanístico No CU4 S102/4-32 aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429 de marzo 19 de 2020.
- 13. Que según los planos Nos. 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el Proyecto urbanístico denominado ICATA 2, se encuentra localizado en zona amenaza MEDIA por riesgo por inundación y no se localiza en zona de amenaza de riesgo por fenómenos de remoción en masa.
- 14. Que el Decreto 190 de junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanización y Construcción en sus diferentes modalidades serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2. del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015.
- 15. Que teniendo en cuenta lo antes expuesto, la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado ICATA 2, es procedente, por cuanto cumple con lo establecido en el artículo 10° del Decreto 327 de 2004, y cuenta con licencia de urbanización vigente.
- 16. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en



REFERENCIA: 11001-5-22-2648

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-1444 FECHA: 10 de ABRIL de 2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio identificado con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual) de la Localidad de Suba.

debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la Modificación del Proyecto Urbanístico para el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2 según concepto del 10 de febrero de 2023.

17. Que respecto a la revisión cartográfica y vial al plano urbanístico radicado realizada por la oficina de cartografía de esta Curaduría Urbana, se encontró procedente según concepto del 10 de febrero de 2023, por cuanto el desarrollo urbanístico denominado ICATA 2 por cuanto mantiene los linderos, coordenadas, área bruta y demás aspectos cartográficos definidos en el plano topográfico con código de sector No 009118046024.
18. Que de conformidad con el artículo 11, parágrafo 3, numeral 2 del Decreto 2218 de 2015, no es exigible el pago de la participación en plusvalía, en trámites de modificación de licencia vigente, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
19. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, no es necesario que esta Curaduría comunique al vecino colindante del predio objeto de solicitud de licencia, puesto que la modificación no cambia las condiciones volumétricas y el uso predominante aprobado en el Acto Administrativo N° 11001-4-20-1429 de marzo 19 de 2020.
20. Que la presente solicitud de la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo para modificar el Proyecto urbanístico denominado ICATA 2, ha sido tramitada de conformidad con las normas vigentes al momento de la radicación en legal y debida forma, siendo estas las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y Decreto 190 de 2004 P.O.T "Plan de Ordenamiento Territorial" de Bogotá y Decreto Distrital 327 de 2004.
21. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ICATA 2 objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU5 S102/4-33.



REFERENCIA: 11001-5-22-2648

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-1444 FECHA: 10 de ABRIL de 2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio identificado con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual) de la Localidad de Suba.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA 5 de Bogotá, D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1° APROBACIÓN DE LA MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

Aprobar la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **ICATA 2**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual) de la Localidad de Suba, la cual consiste en la compensación del área destinada para el cumplimiento de la obligación VIP y en consecuencia la modificación del Lote Útil.

ARTÍCULO 2° ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico y la modificación de la Licencia de Urbanización vigente del desarrollo urbanístico denominado **ICATA 2**, el distinguido con el N° **CU5 S102/4-33** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas No. F71 y F72 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual reposará en el archivo de la entidad precitada.

PARÁGRAFO: El plano que se aprueba mediante el presente acto administrativo reemplaza y sustituye totalmente al plano No. CU4 S102/4-32, aprobado mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020.

ARTÍCULO 3° Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación Incorporar en el original del plano No CU4 S102/4-32 la nota que establezca que el plano No



REFERENCIA: 11001-5-22-2648

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-1444 FECHA: 10 de ABRIL de 2023

Por la cual se aprueba la modificación de la licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio identificado con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual) de la Localidad de Suba.

S102/4-33, que se aprueba mediante la presente Resolución, reemplaza y sustituye al plano urbanístico No. CU4 S102/4-32.

ARTÍCULO 4° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO.

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto urbanístico denominado ICATA 2 continuará siendo el establecido en el Acto Administrativo N° 11001-5-22-1416 del 10 de mayo de 2022, con vigencia hasta el 28 de mayo de 2023.

ARTÍCULO 5° Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo la cual modifica la establecida en el Acto Administrativo N° 11001-4-20-1429 de marzo 19 de 2020, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACION DEL PREDIO

1.1. Nombre:	ICATA 2
1.2. Folio de Matrícula Inmobiliaria:	50N-722189
1.3. CHIP del predio:	AAA0124BPWW
1.4. Nomenclatura Urbana:	AC 127 54 57 IN 1
1.5. Área Bruta:	13.646,70 M2
1.6. Área Neta Urbanizable:	6.756,98 M2

• AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA BRUTA

1. Cesión gratuita adicional para mayor edificabilidad Reserva Vial AV. Córdoba:	2.463,48 M2
2. Cesión gratuita área restante Reserva Vial AV. Córdoba:	194,12 M2
3. Control Ambiental:	1.412,61 M2
4. Humedal de Córdoba:	4.232,12 M2
5. Parque de cesión gratuita obligatoria:	1.336,09 M2

Total cesiones al Distrito sobre Área Bruta: 9.638,42 M2



REFERENCIA: 11001-5-22-2648

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-1444 FECHA: 10 de ABRIL de 2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio identificado con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual) de la Localidad de Suba.

- **ÁREA ÚTIL: 4.008,28 M2**

El detalle de esta área está contenido en el plano No. **CU5 S102/4-33** que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 6º EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO.

Se mantienen de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 del Acto Administrativo No 11001-4-20-1429 de marzo 19 de 2020.

ARTÍCULO 7º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Las normas urbanísticas y arquitectónicas, así como las disposiciones y obligaciones a cargo del titular y del urbanizador responsable del Proyecto denominado **ICATA 2** contenidas el Acto Administrativo N° 11001-4-20-1429 de marzo 19 de 2020, se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido en el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 8º Para todos los fines legales los siguientes documentos hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación del Proyecto y de la Licencia de Urbanización radicada bajo la referencia 11001-5-22-2648.
2. El plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **ICATA 2** aprobado bajo el número de archivo No. **CU5 S102/4-33** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N°11001-5-22-2648.
3. Los demás documentos que hagan parte de la aprobación de la modificación del Proyecto Urbanístico y de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo urbano denominado **ICATA 2**.



REFERENCIA: 11001-5-22-2648

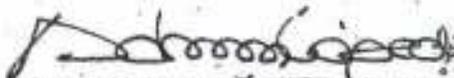
ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-1444 FECHA: 10 de ABRIL de 2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado ICATA 2, a desarrollarse en el predio identificado con nomenclatura urbana AC 127 54 57 IN 1 (Actual) de la Localidad de Suba.

ARTÍCULO 9° La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículos 68 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y contra ella procede el recurso de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los


Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arq. Laura Malamoras López
Arquitecta

Ab. Luisa Fernanda Pérez
Abogada



Diego Andrés Neira
Cartografía



Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los **27 ABR 2023**

Expediente No. 11001-5-23-1138

ACTO ADMINISTRATIVO NO. 11001-5-23-2256 DEL 04 DE JULIO DE 2023

"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Urbanismo aprobada mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020, para el predio ubicado en la dirección AC 127 54 57, pertenecientes a la localidad de Suba en la ciudad de Bogotá D.C."

**LA CURADORA URBANA 5 DE BOGOTA D.C.,
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021, y

CONSIDERANDO

Que el 19 de marzo de 2020, la entonces Curaduría Urbana No. 4, Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO, mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429, otorgó Licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el predio urbano ubicado en las direcciones AC 127 54 57, perteneciente a la localidad de Suba de la ciudad de Bogotá D.C., dicho Acto tiene una vigencia de 24 meses, contados a partir del 28 de mayo de 2020, fecha de su ejecutoria.

Que el 10 de mayo de 2022 la entonces Curaduría Urbana No. 4, Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO, mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-22-1416, otorgó prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización No. LC 11001-4-20-1429, extendiendo su vigencia hasta el día 28 de mayo de 2023.

Que el 29 de mayo de 2023, mediante radicación No. 11001-5-23-1138, el señor ENRIQUE CASTRO HENAO, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.158.521, en calidad de representante legal de la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A. Fideicomitente Desarrollador del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO CORDOBA, constituido sobre el predio ubicado en la dirección AC 127 54 57, perteneciente a la localidad de Suba, de la ciudad de Bogotá D.C., le solicitó a este Despacho la Revalidación de la Licencia de Urbanismo otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.4.3, modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021, establece que:

"(...)el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el Constructor Responsable presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

[...]



Expediente No.11001-5-23-1138

ACTO ADMINISTRATIVO NO. 11001-5-23-2256 DEL 04 DE JULIO DE 2023

"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Urbanismo aprobada mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020, para el predio ubicado en la dirección AC 127 54 57, pertenecientes a la localidad de Suba en la ciudad de Bogotá D.C."

3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento, que haga sus veces. [...]"

Que el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala que "Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, **tendrán el mismo término de su vigencia** y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses". (Se resalta)

Que conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en el artículo 2.2.6.1.2.4.3, la solicitud de Revalidación de la Licencia que nos ocupa cumple con los requisitos exigidos en este precepto, por cuanto se efectuó dentro de los dos meses siguientes al vencimiento de la Licencia de Urbanismo y el Urbanizador Responsable ingeniero RICARDO ALBERTO SALGADO SEGURA, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.421.678 y matrícula profesional 25202-62038, certificó un avance de la obra superior al 50%.

En mérito de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: CONCEDER al señor ENRIQUE CASTRO HENAO, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.158.521, en calidad de representante legal de la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A, Fideicomitente Desarrollador del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO CORDOBA, constituido sobre el predio ubicado en la dirección AC 127 54 57 (Actual), perteneciente a la localidad de Suba de la ciudad de Bogotá D.C., por una sola vez, la Revalidación de la Licencia de urbanización otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020, para culminar las obras autorizadas.

PARÁGRAFO: Hace parte del presente Acto Administrativo, la certificación de avance de obras y el cuadro de áreas suscritos por el Urbanizador Responsable ingeniero RICARDO ALBERTO SALGADO SEGURA, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.421.678 y matrícula profesional 25202-62038.

ARTÍCULO SEGUNDO: VIGENCIA. El término de vigencia de la Revalidación de la Licencia de Construcción que se concede, con el fin de que se culminen las obras.



Expediente No. 11001-5-23-1138

ACTO ADMINISTRATIVO NO. 11001-5-23-2256 DEL 04 DE JULIO DE 2023

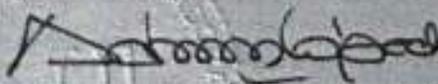
"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Urbanismo aprobada mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020, para el predio ubicado en la dirección AC 127 54 57, pertenecientes a la localidad de Suba en la ciudad de Bogotá D.C."

y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, toda vez que el proyecto mantiene las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, es de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo, prorrogables, por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses.

ARTÍCULO TERCERO: Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del responsable de las obras, contenidas en la Licencia de urbanización otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-1429 del 19 de marzo de 2020, se mantienen.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente Acto Administrativo proceden los recursos de reposición ante esta Curadora Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA No. 5

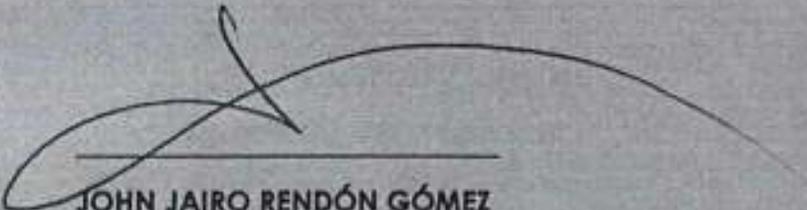
Revisó: Fabio Barón Estrella - Director Jurídico
Proyectó: Diana Rueda - Abogada

FECHA DE EJECUTORIA **11 JUL 2023**



CONSTANCIA DE EJECUTORIA

EN CONCORDANCIA CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 87 DE LA LEY 1437 DE 2011 (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO), EL ACTO ADMINISTRATIVO No **11001-5-23-2256** ADQUIRIÓ FIRMEZA EL DÍA **JUL-11-2023**.



JOHN JAIRO RENDÓN GÓMEZ
NOTIFICADOR CU5.

EXPEDIENTE: 11001-5-23-1138