



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
CORPORACIÓN DE FOMENTO

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIOLANCIA 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
VERSIÓN
12

ENAJENADOR:

URBANSA Y DECO CONSTRUCCIONES Quien realiza la solicitud Jhonatan Caro

Nombre del Proyecto:

ARAGON 190 - ETAPA 3 - TORRE 4.

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 362/85)

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		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 afecciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afecciones 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 adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de colgarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	N/A				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, períodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, Firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	P			✓	
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de esta última.	N/A				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planes 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 fenómenos de erosión en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 1. 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 fenómenos de erosión en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.						
c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓					
d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓					
e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		79			
f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓					

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS		CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN			SI	NO	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	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 1. Solicitud Previa.)	NA				
	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	✓		✓		
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, 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. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	✓				
h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legados al final de la carpeta.	✓					

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA			
ELEMENTO DE REVISIÓN	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que forman parte de la misma y que deberá incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planeamiento 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.		NA	
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponde, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiera la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.		NA	

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: Por favor Subsanar el Formato PM05-FO086 casilla (5) Por favor adjuntar el pargeo y los notul correctibles de Dec 11 y 22 del 95
 - Aclarar el cambio de capen social de la industria bajo que figura realizaron el cambio, y aclarar lo del nit de Colmen.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Roda
 Fecha de verificación: 27/05/2025
29/05/2025
 Firma del profesional: [Firma] CC: 1019053792

RADICACIÓN COMPLETA:
 SOLICITUD INCOMPLETA:
 Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento es incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.
 Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: [Firma] Firma: _____ C.C: _____



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
DECRETO 2180 DE 2006

SECRETARÍA DISTRITO DE HABITACIONES
AL REPARTO DE TERRENO Y VIVIENDAS
1-2025-30153

Fecha: 21 JUN 2025 11:25:49
A-BXOR: 29-113 P.A.J.C.S.
A-E: 12 RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Destino: SUS 2º-1-25-SEG-VIVIEN
Tipo: 000-VIVIENDAS ENajENADAS
Oficio: 000-VIVIENDAS ENajENADAS

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada por el artículo 186 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que estos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación solo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y poitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

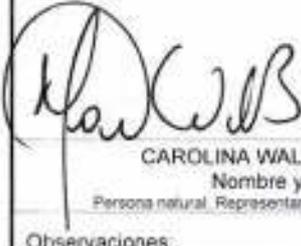
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social URBANSA S.A. DECO CONSTRUCCIONES S.A.S		2. Identificación Número de identificación 800136817 83050720-6	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) CAROLINA WALTEROS VLADIMIR ROZO		4. Identificación del representante legal 40048968 79652371	5. Registro para la enajenación de inmuebles 92107 2013261
6. Dirección CARRERA 12 # 98-35 PISO 5 CALLE 72 # 10-71 PISO 8		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: urbansa@urbansa.com.co spradav@fgs.co	
		8. Teléfono 6280166 5953820 ext 15966	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda ARAGÓN 170 - ETAPA 1 - TORRE 4			10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 1 TORRE 4		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 309 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 171 # 7A 21		13. Localidad - UPZ Usaquén - UPZ 10 LA URIBE		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A	
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec 190 SI APLICA) 224		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad) Cero emisiones	
16. Licencia de urbanismo 11001-1-24-0488		Fecha de ejecutoria 18-abr.-2024		Curaduría 1	
17. Licencia de construcción 1101-5-25-0826		Fecha de ejecutoria 05-may.-2025		Curaduría 5	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 5430.71		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 20198.88		20. Área a construir para esta radicación (m²) 20198.88	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos % 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0274OZHY			25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-20869080		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 15-jun.-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 CAJA SOCIAL S.A.		Escritura o Contrato número 1367	
		Fecha 21-oct.-2015		Notaría 75	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.		Contrato	
		Fecha 30-MAY-2023		Vigencia 30-ABR-2026	
		Prórroga			

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250090		FECHA 29 MAY 2025	
 CAROLINA WALTEROS / VLADIMIR BOZO Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado.		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 20 JUN 2025			
		 Edna Carolina Rodriguez Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones:					

IMPORTANTE:

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57
Recibo No. 0925037397
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S. O DECO
CONSTRUCCIONES S.A.S
Nit: 830501720 6 Administración : Dirección Seccional
De Impuestos De Bogotá, Régimen Común
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 01418641
Fecha de matrícula: 29 de septiembre de 2004
Último año renovado: 2025
Fecha de renovación: 27 de marzo de 2025
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cll 72 No. 10-71 Pso 9
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notificaciones@decoconstrucciones.com
Teléfono comercial 1: 6015953820
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cll 72 No. 10-71 Pso 9
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación:
notificaciones@decoconstrucciones.com
Teléfono para notificación 1: 6015953820
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


María
Fernanda
Avila
Crisóstomo

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57
Recibo No. 0925037397
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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.

del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 0004925 del 27 de septiembre de 2004 de Notaría 42 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de septiembre de 2004, con el No. 00955112 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES LTDA DECO CONSTRUCCIONES LTDA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 14 de Junta de Socios del 29 de marzo de 2012, inscrita el 18 de abril de 2012 bajo el número 01626536 del libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de Sociedad Limitada a Sociedad por Acciones Simplificada bajo el nombre de: DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S. O DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.

Por Acta No. 14 del 29 de marzo de 2012 de Junta de Socios, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de abril de 2012, con el No. 01626536 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES LTDA DECO CONSTRUCCIONES LTDA a DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S. O DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto principal las siguientes actividades: Concepción, planeación, diseño, proyección, promoción, realización, ejecución, construcción, desarrollo, enajenación, interventoría y gerencia de proyectos inmobiliarios públicos y privados; 2. Concepción, planeación, diseño, proyección, desarrollo, enajenación,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57

Recibo No. 0925037397

Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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.

interventoría y gerencia de obras civiles públicas y privadas; 3. Administración y enajenación de bienes inmuebles, así como la prestación de servicios correlativos, conexos y complementarios; 4. Crear industrias de productos para la construcción, o hacer aportes a las ya existentes 5. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero. En desarrollo de su objeto la sociedad podrá ejecutar y celebrar todos los actos o contratos necesarios para darle cabal cumplimiento y que tengan relación con él, entre los cuales se incluyen a título enunciativo los siguientes: 1. Adquirir y enajenar a cualquier título toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como celebrar sobre ellos todo tipo de negocios jurídicos como por ejemplo compraventas, hipotecas, prendas, arrendamientos, donaciones, etc.; 2. Adquirir y realizar toda clase de instalaciones industriales o comerciales relacionadas con el objeto social, como fábricas, talleres, almacenes de distribución o venta de productos o insumos para la construcción en todas sus modalidades; 3. Distribuir o vender los productos y abrir y administrar, directa o indirectamente, los establecimientos de comercio que sean necesarios para ello; 4. Enajenar, arrendar, gravar y administrar en general los bienes que componen el patrimonio social; 5. Servir de comisionista o intermediario comercial a título de corretaje o a cualquier otro título; 6. Efectuar avalúos comerciales de toda clase de bienes; 7. Celebrar contratos en todas sus modalidades o sistemas, típicos o atípicos, para la concepción y/o promoción y/o planeación y/o programación y/o organización y/o dirección y/o gerencia y/o ejecución y/o interventoría y/o coordinación y/o diseño y/o estudios y/o construcción y/o asesoría y/o consultoría y/o suministro de equipos y materiales y/o operación técnica y/o administrativa y/o ambiental y/o mantenimiento de toda clase de obras civiles, tanto públicas como privadas, así como la realización de todos los actos, hechos, negocios, operaciones, actuaciones y diligencias necesarias para tal efecto; 8. Participar en consorcios y uniones temporales así como en el capital de todo tipo de sociedades; 9. Participar en licitaciones y concursos públicos y/o privados y celebrar los contratos correspondientes, cualesquiera que sea el tipo o modalidad de los mismos; 10. Contratar para sí o como codeudor o avalista préstamos, girar, endosar, aceptar, descontar toda clase de títulos valores, lo mismo que negociar otros documentos de deber, civiles o comerciales, según lo reclame el desarrollo de los negocios sociales; 11. Celebrar, en ejercicio de las actividades sociales, toda clase de operaciones con instituciones financieras y compañías aseguradoras; 12. Organizar,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57
Recibo No. 0925037397
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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.

promover, formar y financiar sociedades o empresas que tiendan a facilitar, ensanchar, complementar, ampliar, etc., los negocios sociales dentro o fuera del país, y suscribir acciones y cuotas en ellas; 13. Fusionar la empresa social con otra u otras que sean similares o complementarias o absorberlas; 14. Aportar sus bienes, en todo o en parte, a otra u otras sociedades, y vincularse para un mejor desarrollo de sus negocios; 15. Transigir, desistir y someter a decisiones arbitrales las cuestiones en que tenga interés frente a terceros; 16. Obtener y explotar el derecho de propiedad sobre marcas, dibujos, insignias, patentes, canteras y cualquier otro bien incorporeal y conseguir los registros respectivos ante la autoridad competente; 17. Celebrar y ejecutar en su propio nombre y por cuenta de terceros, o en participación con ellos, actos, contratos y operaciones y en general, todo acto o contrato que sea necesario o conveniente para cumplir o facilitar los actos y operaciones previstos en los estatutos y que de manera directa se relacionen con el objeto social, tal como queda determinado.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$500.000.000,00
No. de acciones : 50.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$50.000.000,00
No. de acciones : 5.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$50.000.000,00
No. de acciones : 5.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57
Recibo No. 0925037397
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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.

La representación legal de la sociedad y la gestión de los negocios sociales estarán a cargo del Gerente, el cual será designado por la Junta Directiva, así como su suplente para periodos de un año quien lo reemplazará en sus fallas absolutas o temporales.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Las atribuciones y facultades del Gerente son las siguientes: 1. Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente ante los accionistas, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas pudiendo nombrar mandatarios para que la representen cuando fuere el caso; 2. Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea de Accionistas; 3. Presentar a la Asamblea de Accionistas las cuentas, balances, inventarios e informes, proponiendo a la vez la distribución de utilidades; 4. Constituir apoderados judiciales o extrajudiciales que obrando a sus órdenes juzgue necesarios para representar a la sociedad; 5. Celebrar toda clase de operaciones bancarias; 6. Hacer toda clase de operaciones con títulos valores; 7. Recibir dinero en mutuo; 8. Transigir y comprometer los negocios sociales de cualquier clase que sean; 9. Celebrar todos los actos y contratos relacionados con el objeto social sin que sea necesario solicitar autorización a la Junta Directiva, salvo aquellos que impliquen para la compete compromisos que superen los mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de su celebración; presentar a consideración de la Junta Directiva para su aprobación y de manera previa a su celebración, los contratos que por su cuantía cierta o estimada o por su naturaleza deban ser autorizados por ella conforme a los establecido en estos estatutos; 10. Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de la sociedad; 11. Velar porque los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes; 12. Nombrar y remover a los empleados de la sociedad y señalar las funciones que les correspondan.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 72 del 2 de abril de 2025, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de mayo de 2025 con el No. 03252575 del Libro IX, se designó a:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57
Recibo No. 0925037397
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Vladimir Adolfo Rozo Bermudez	C.C. No. 79652371

Por Acta No. 23 del 23 de mayo de 2018, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de julio de 2018 con el No. 02354307 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente Suplente	Vladimir Adolfo Rozo Bermudez	C.C. No. 79652371

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**JUNTA DIRECTIVA**

PRINCIPALES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jairo Garcia Gomez	C.C. No. 18500308
Segundo Renglon	Luz Maria Alvarez Echavarria	C.C. No. 52082783
Tercer Renglon	Felipe Andres Tafur Negret	C.C. No. 80469517

SUPLENTES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Diego Fernando Hurtado Tafur	C.C. No. 1019040556

Por Acta No. 27 del 21 de agosto de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 1 de octubre de 2020 con el No. 02621385 del Libro IX, se designó a:

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57
Recibo No. 0925037397
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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.

Primer Renglon Jairo García Gomez C.C. No. 18500308

Por Acta No. 33 del 20 de marzo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 18 de julio de 2024 con el No. 03139950 del Libro IX, se designó a:

SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Diego Fernando Hurtado Tafur	C.C. No. 1019040556

Por Acta No. 36 del 25 de abril de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de mayo de 2025 con el No. 03255225 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Luz Maria Alvarez Echavarría	C.C. No. 52082783
Tercer Renglon	Felipe Andres Tafur Negret	C.C. No. 80469517

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 34 del 1 de abril de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de abril de 2025 con el No. 03227486 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Jurídica	KPMG S.A.S.	N.I.T. No. 860000846 4

Por Documento Privado del 1 de abril de 2025, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de abril de 2025 con el No. 03227487 del Libro IX, se designó a:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57
Recibo No. 0925037397
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Yina Maria Cepeda Rodríguez	C.C. No. 1049651195 T.P. No. 302264-t
Revisor Fiscal Suplente	Rafael Eduardo Hernandez Carrasquilla	C.C. No. 1083038652 T.P. No. 327188-t

PODERES

Por Escritura Pública No. 6113 de la Notaría 42 de Bogotá D.C., del 23 de noviembre de 2005, inscrita el 9 de diciembre de 2005 bajo el No. 10179 del libro V, compareció Juan Carlos Gomez Villegas identificado con cédula de ciudadanía No. 79.783.753, de Bogotá en su calidad de Gerente y por tanto representante legal de la sociedad DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES LTDA., DECO CONSTRUCCIONES LTDA., por medio de la presente Escritura Pública, confiere poder general a amplio y suficiente al señor Erney Leonardo Contreras Gonzalez, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.451.735 expedida en Bogotá, vecino de esta ciudad, para que represente los intereses de DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES LTDA. DECO CONSTRUCCIONES LTDA. En toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial relacionada con temas de naturaleza tributaria y para que celebre en interés de DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES LTDA. DECO CONSTRUCCIONES LTDA. T/odas las operaciones, actos o negocios jurídicos relacionados con temas tributarios necesarios o convenientes para el logro del objeto de DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES LTDA. DECO CONSTRUCCIONES LTDA., conforme a sus estatutos. Así, el apoderado está facultado para actuar frente a entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, así como frente a las diferentes autoridades judiciales, a efectos de que pueda, frente a las autoridades antes citadas: actuar en nombre de la entidad, notificarse, conferir poder, pagar, recibir, reasumir, responder, suscribir y presentar declaraciones, confesar, conciliar, suscribir y presentar formatos para entrega de información en medios magnéticos, atender requerimientos ordinarios y especiales, atender visitas, responder autos que ordenen inspecciones tributarias o contables, solicitar revocatoria directa, presentar solicitudes de devolución y / o compensación de impuestos del orden nacional, departamental, distrital o municipal, terminar anticipadamente procesos en la vía gubernativa y en general adelantar toda diligencia

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57
Recibo No. 0925037397
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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.

de carácter administrativo o judicial relacionada con la materia tributaria.

Por Escritura Pública No. 1126 de la Notaría 45 de Bogotá D.C., del 18 de julio de 2012, inscrita el 31 de julio de 2012, bajo el No. 00023095 del libro V, compareció Carlos Eduardo Morales Davila, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.226.660 de Usaquén en su calidad de Gerente y por tanto representante legal de la sociedad DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., por medio de la presente Escritura Pública, confiere poder general, amplio y suficiente al señor Alvaro Diego Miguel Enrique Roman Bustamante, mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.376.236 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 35.993 del Ministerio de Justicia, para que en nombre de DECO CONSTRUCCIONES S.A.S. Represente los intereses de la entidad en cualquier clase de acto o diligencia laboral y de seguridad social, de carácter judicial, administrativo o privado, para cuyo efecto se le confiere expresamente la facultad de conciliar, transigir, pagar, recibir, sustituir, reasumir, confesar, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, contemplada en el artículo 39 de la Ley 712 del 2001, absolver interrogatorios de parte, conferir poder, emitir correspondencia, firmar certificaciones o documentos con destino exclusivo o conjunto a entidades administradoras del sistema general de la seguridad social o a entes de dirección, vigilancia o control de la seguridad social, y en general, para realizar todos los actos conducentes al buen logro de las gestiones encargadas en virtud de este mandato. Tercero: Manifiesto expresamente que el presente poder general tiene vigencia desde la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública y hasta tanto no sea expresamente revocado. Cuarto: Que de conformidad con las disposiciones anteriores, declaro que este poder general reemplaza cualquier otro poder general que previamente hubiera podido conferirse al doctor Alvaro Diego Miguel Enrique Roman Bustamante por parte de la entidad a la cual represento.

Por Escritura Pública No. 262 de la Notaría 21 de Bogotá D.C., del 31 de enero de 2018, inscrita el 13 de febrero de 2018 bajo el número 00038781, del libro V compareció Carlos Eduardo Morales Davila identificado con cédula de ciudadanía No. 3.226.660 de Usaquén (Bogotá D.C.) en su calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCCIONES S.A.S. por medio de la presente Escritura Pública,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57
Recibo No. 0925037397
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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.

confiere poder general amplio y suficiente a Alvaro Diego Miguel Enrique Roman Bustamante, identificado con cédula ciudadanía No. 19.376.236 de Bogotá D.C., con tarjeta profesional No. 35993 del Ministerio de Justicia, para que en nombre de DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES S A S -DECO CONSTRUCCIONES S A S- NIT 830 501 720-6, represente los intereses de la entidad en cualquier clase de acto o diligencia laboral, de la seguridad social y/o protección social, de carácter judicial, administrativo, de fiscalización o privado, para cuyo efecto se le confiere expresamente la facultad de conciliar, transigir, pagar, recibir, sustituir, reasumir, confesar, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, contemplada en el artículo 39 de la Ley 712 de 2001, absolver interrogatorios de parte, conferir poder, emitir correspondencia, atender requerimientos, firmar certificaciones o documentos con destino exclusivo o conjunto a entidades administradoras del sistema de la seguridad social y/o protección social, o a entes de dirección, vigilancia, control y fiscalización de la seguridad social y/o protección social, y en general, para realizar todos los actos conducentes al buen logro de las gestiones encargadas en virtud de este mandato.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 14 del 29 de marzo de 2012 de la Junta de Socios	01626536 del 18 de abril de 2012 del Libro IX
Acta No. 22 del 26 de abril de 2017 de la Asamblea de Accionistas	02221539 del 4 de mayo de 2017 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado No. 0000000 del 8 de noviembre de 2004 de Representante Legal, inscrito el 16 de noviembre de 2004 bajo el número 00962317 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- FUNDACIÓN GRUPO SOCIAL

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: No reportó

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57

Recibo No. 0925037397

Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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

sociedad de la referencia.

**** Aclaración Situación de Control ****

La Situación de Grupo Empresarial registrada bajo el No. 962317 del libro IX, es ejercida por la FUNDACIÓN SOCIAL (matriz), de manera indirecta por intermedio de la FUNDACIÓN COLMENA y la FUNDACIÓN PROJUVENTUD TRABAJADORA PROJUVENTUD, sobre la sociedad de la referencia (subordinada).

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 7112
Actividad secundaria Código CIIU: 4290

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Pequeña

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57
Recibo No. 0925037397
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 4.700.012.480
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIU : 7112

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 28 de septiembre de 2004. Fecha de envío de información a Planeación : 10 de mayo de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Chapinero



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de mayo de 2025 Hora: 12:17:57
Recibo No. 0925037397
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925037397CC17C

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.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



FERNANDO AVILA CRISANCIO

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

Matricula 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
Secibo No. AA25006816
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 Notaria 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 LEGALFecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25806816
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580681669433

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 LEGALFecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25806616
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2580661665433

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. AA25806916
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 consigo 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 LEGALFecha 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 incorporeales 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/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.

Segundo Renglon	Alberto Jaramillo	C.C. No. 8277578
	Arteaga	
Tercer Renglon	Juan Guillermo Londoño	C.C. No. 70047356
	Posada	
Cuarto Renglon	Maria Clara Adriana Hoyos Jaramillo	C.C. No. 41661356
Quinto Renglon	Silvia Eugenia Del Socorro Gomez Arbelaez	C.C. No. 32504174

**SUPLENTE
CARGO**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Enrique Hoyos Mejia	C.C. No. 2776033
Segundo Renglon	Carlos Jaramillo Gomez	Andres C.C. No. 1020798512
Tercer Renglon	Luz Elvira Garcia Cadavid	C.C. No. 43733219
Cuarto Renglon	Angela Maria Echeverry Ramirez	C.C. No. 31400796
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**

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25806814
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.

Socorro Gomez Arbelaez**SUPLENTE**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Enrique Hoyos Mejia	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:

SUPLENTE

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:

SUPLENTE

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. AA2580621E

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.

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

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 Díaz 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,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25806814
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.

mayor de edad domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en 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 BOGOTÁ URBANSA S.A. En condición de fideicomitente en los fideicomisos 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.

Que por Escritura Pública No. 2.824 de la Notaría 48 de Bogotá D.C., del 24 de junio de 2013, inscrita el 3 de julio de 2013, bajo el No. 00025640 del libro V, compareció Alberto Jaramillo Arteaga, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.277.578 de Medellín, en su calidad de gerente general y representante legal de la sociedad de la referencia, por medio de la presente escritura pública, confiere poder especial amplio y suficiente a Enrique Castro Henao, identificado con cédula ciudadanía No. 79.158.521 de Usaquén, para que en nombre y representación de URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., ejecute los actos y contratos relacionados con sus bienes, obligaciones y derechos que a continuación se especifican: Para suscribir los contratos de las promesas de compraventa con los prometedores compradores de inmuebles de proyectos inmobiliarios ejecutados directamente por la sociedad, en consorcios, cuentas en participación, u otras formas asociativas, así como los otrosi o modificaciones que sean requeridos. El apoderado de la sociedad queda expresamente facultado para realizar todas las gestiones tendientes al buen cumplimiento de su mandato.

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMAS:

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
1811	18-VIII-1992	41 STAFE BTA.	11- IX -1992 NO.378.220
1953	19-V-1.995	48 STAFE BTA	25-V-1.995 NO. 494.322

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO

INSCRIPCIÓN

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2025 Hora: 08:01:17
Recibo No. AA25006816
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2500601665433

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.

E. P. No. 0002486 del 3 de octubre de 2001 de la Notaría 48 de Bogotá D.C.	00796973 del 4 de octubre de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0003275 del 28 de diciembre de 2001 de la Notaría 48 de Bogotá D.C.	00821430 del 8 de abril de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0000833 del 1 de abril de 2005 de la Notaría 48 de Bogotá D.C.	00984208 del 5 de abril de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0003414 del 1 de agosto de 2007 de la Notaría 48 de Bogotá D.C.	01160702 del 26 de septiembre de 2007 del Libro IX
E. P. No. 2620 del 3 de junio de 2010 de la Notaría 48 de Bogotá D.C.	01401019 del 26 de julio de 2010 del Libro IX
E. P. No. 2753 del 1 de junio de 2011 de la Notaría 48 de Bogotá D.C.	01498864 del 27 de julio de 2011 del Libro IX
E. P. No. 4569 del 31 de agosto de 2011 de la Notaría 48 de Bogotá D.C.	01509327 del 2 de septiembre de 2011 del Libro IX
E. P. No. 4569 del 31 de agosto de 2011 de la Notaría 48 de Bogotá D.C.	01509864 del 5 de septiembre de 2011 del Libro IX
E. P. No. 2438 del 4 de junio de 2014 de la Notaría 48 de Bogotá D.C.	01843072 del 11 de junio de 2014 del Libro IX
E. P. No. 2532 del 26 de mayo de 2016 de la Notaría 48 de Bogotá D.C.	02111742 del 10 de junio de 2016 del Libro IX
E. P. No. 1573 del 23 de julio de 2020 de la Notaría 48 de Bogotá D.C.	02602627 del 31 de julio de 2020 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha 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.

informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU:	4111
Actividad secundaria Código CIIU:	7112
Otras actividades Código CIIU:	6810, 7730

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 266.813.654.630
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos:
Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de

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.

Impuestos, fecha de inscripción : 28 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 25 de marzo de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



MARIO FERNANDO ÁVILA CRISANCHO



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

Certificado generado con el Pin No: 2505263685114780017

Nro Matricula: 50N-20869080

Pagina 1 TURNO: 2025-295832

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 09:27:58 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USAQUEN VEREDA: USAQUEN

FECHA APERTURA: 02-08-2020 RADICACION: 2020-27388 CON: ESCRITURA DE: 31-07-2020

CODIGO CATASTRAL: AAA02740ZHYC00 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 6 CON AREA DE 10.160,20 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.822 DE FECHA 23-06-2020 EN NOTARIA CINCUENTA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) LOTE DE TERRENO COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: PARTIENDO DEL MOJON CIENTO DOS (102) AL MOJON NOVENTA Y CINCO (95) PASANDO POR LOS MOJONES CIENTO UNO (101) Y CIENTO (100) EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE DIECISIETE METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS (17.51M), SESENTA Y SEIS METROS OCHENTA Y SIETE CENTIMETROS (66.87M), DIECINUEVE METROS TREINTA Y SEIS (19.36M), CON LA VIA V-8 (1) DEL MOJON NOVENTA Y CINCO (95) AL MOJON NOVENTA Y TRES A (93A) PASANDO POR LOS MOJONES NOVENTA Y CUATRO A (94A) Y NOVENTA Y CUATRO (94) EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE SEIS METROS SESENTA Y OCHO CENTIMETROS (6.78M), CIENTO DIEZ METROS CUARENTA Y NUEVE CENTIMETROS (110.49M), OCHENTA Y UN CENTIMETROS (0.81M), CON LA VIA V-5 (1), DEL MOJON NOVENTA Y TRES A (93A) AL MOJON CIENTO CINCUENTA Y NUEVE (159) EN DISTANCIA DE SETENTA Y TRES METROS NOVENTA Y DOS CENTIMETROS (73.92M), CON EL CONTROL AMBIENTAL C.A.1; DEL MOJON CIENTO CINCUENTA Y NUEVE (159) AL MOJON CIENTO DOS (102) PUNTO DE PARTIDA Y CIERRA EN DISTANCIA DE CIENTO DIECINUEVE METROS CINCUENTA Y CUATRO CENTIMETROS (119.54M), CON LA ALAMEDA A.L.5.---

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20869088 DEL DESENGLOBE REALIZADO POR FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUE SAN JUAN BOSCO EN EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION 50N-362242 SEGUN ESCRITURA 822 DE JUNIO 26 DE 2020 NOTARIA 50 DE BOGOTA; ESTE ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE LA SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORIA DE BOGOTA SEGUN ESCRITURA 1367 DE OCTUBRE 21 DE 2015 NOTARIA 75 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA AL SE/OR FERNANDO DE J. ORTEGA SEGUN ESCRITURA 1264 DE AGOSTO 27 DE 1937 NOTARIA 5 DE BOGOTA. ---*APJP*---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 171 7A 21 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE MANZANA SEIS (MZ 6) ETAPA DOS (2) DE LA URBANIZACION CIUDADELA SAN JUAN BOSCO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20869088

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-07-2020 Radicación: 2020-27388

Doc: ESCRITURA 822 del 23-06-2020 NOTARIA CINCUENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2505263685114780017

Nro Matricula: 50N-20869080

Página 3 TURNO: 2025-295832

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 09:27:58 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-295832

FECHA: 26-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



Calle 72 No. 10 - 71 Piso 3
Bogotá, D.C. Colombia Tel. (60-1) 210 5040
o línea nacional 018000 911442



Bogotá, D. C., 9 de agosto de 2024

Apreciado Sr
Vladimir Adolfo Rozo Bermudez
Calle 72 No. 10-71, Piso 8
Bogotá D.C

Asunto: Colmena Fiduciaria evoluciona y pasa a llamarse Fiduciaria Caja Social

Sr Vladimir Rozo, reciba un cordial saludo.

Hoy somos portadores de una gran noticia: Colmena Fiduciaria, filial del Banco Caja Social, empezará a llamarse **Fiduciaria Caja Social**, unificando así las ofertas de valor para que queden agrupadas bajo la marca Caja Social.

Nuestro firme propósito, como lo hemos venido haciendo desde hace más de 40 años en la Fiduciaria, es seguir acompañando de manera genuina las necesidades e intereses de las personas, empresarios y empresas, para que puedan cumplir sus metas y logren así su bienestar y progreso, ahora bajo una marca querida y reconocida, que es sinónimo de confianza y compromiso social.

Tenga la certeza de que **Fiduciaria Caja Social**, continuará prestando un Servicio de excelencia y verdadera diferenciación.

Además de continuar ofreciendo los productos actuales de nuestro portafolio, asegurando que el cambio de nombre no modificará sus características ni su funcionamiento, hemos fortalecido nuestra propuesta de valor incorporando dos nuevos fondos de inversión:

- **Fondo de Inversión Retiro:** dirigido a personas naturales que no hacen aportes para su pensión o empezaron a hacerlos tarde en su vida laboral o que quieren complementar su ahorro para el retiro.
- **Fondo de Inversión Corto Plazo:** pensado en complementar las necesidades de inversión de personas naturales, personas jurídicas y patrimonios autónomos que buscan una alternativa de ahorro o inversión a corto plazo.

Fiduciaria Caja Social informan que la Defensoría del Consumidor Financiero la ejercen los doctores José Guillermo Peña González (defensor principal) y Carlos Alfonso Cifuentes Neira (defensor suplente para Banco) y Camilo Andrés Gavina Velásquez (Defensor Suplente para Fiduciaria).

Dirección: avda. 19 # 114-09, oficina 502. Horario de atención: lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. Teléfonos (601) 213 1322 / 213 1370, en Bogotá, y a los números celulares 321 924 0479 / 323 232 2904 / 323-232 2911. Correo electrónico: defensuriantocajsocial@pgabogados.com y <https://www.defensoriapgabogadosasociados.com/>

VIGILAN SU SEGURIDAD FINANCIERA CON CALIDAD Y RESPONSABILIDAD



Calle 72 No. 10 - 71 Piso 3
Bogotá, D.C. Colombia Tel. (60-1) 210 5040
o línea nacional 018000 911442



Sea este el momento de ratificar que, como empresas de Fundación Grupo Social, desde el Banco Caja Social y la Fiduciaria Caja Social, seguiremos trabajando por el propósito último de servir a los colombianos, contribuyendo así a la construcción de un mejor país.

Si tiene alguna inquietud, no dude en comunicarse con nosotros a través de nuestros canales de atención:

- **Fiduciaria Caja Social:** (601) 210 5040 en Bogotá, a la línea nacional gratuita 01 8000 911442 desde el resto del país o en la página web www.fiduciariacajasocial.com

Sin duda, esta es una muy buena noticia para nuestros clientes, aliados y para nuestro país.

Cordialmente,

Luz María Álvarez Echavarría
Presidente Fiduciaria Caja Social

VICIADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE BOGOTÁ

Fiduciaria Caja Social informa que la Defensoría del Consumidor Financiero la ejercen los doctores José Guillermo Peña González (defensor principal) y Carlos Alfonso Cifuentes Neira (defensor suplente para Banco) y Camilo Andrés Gaviria Velásquez (Defensor Suplente para Fiduciaria).
Dirección: avda. 19 # 114-09, oficina 502. Horario de atención: lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. Teléfonos (601) 213 1322 / 213 1370, en Bogotá, y a los números celulares 321 924 0479 / 323 232 2934 / 323 232 2911. Correos electrónicos: defensorbahccajasocial@pgabogados.com y <https://www.defensoriapgabogadosasociados.com/>



C=456957150

República de Colombia



4951

NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTÁ D.C.

REPUBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 4951-----

CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UNO (4951).-----

FECHA DE OTORGAMIENTO: QUINCE (15) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES (2023).-----

NATURALEZA DEL ACTO: -----

RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL.-----

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

OTORGANTES: -----

FIDEICOMISO PARQUEO SAN JUAN BOSCO, cuya vocera es FIDUCIARIA COLMENA S.A.----- NIT. 830.054.090-6

FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO - PROYECTO D cuya vocera es FIDUCIARIA COLMENA S.A.----- NIT. 830.054.090-6

INMUEBLE(S) OBJETO DEL ACTO: -----

MANZANA SEIS (6), ETAPA DOS (2) DE LA URBANIZACIÓN CIUDADELA SAN JUAN BOSCO, UBICADO EN LA CALLE CIENTO SETENTAY UNO (171) NÚMERO SIETE A VEINTIUNO (7A-21) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 50N-20869080.-----

CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO: 008524130100000000-----

VALOR DEL ACTO: \$12.720.630.000,00-----

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia; ante mí MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ----- NOTARIO(A)

CUARENTA Y OCHO (48)----- de este Círculo Notarial,----- se otorgó y autorizó esta

ESCRITURA PÚBLICA con las siguientes ESPECIFICACIONES:-----

CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACIÓN Y DECLARACIÓN DE LOS COMPARECIENTES ANTE EL NOTARIO.-----

Compareció(eron): con minuta enviada por correo electrónico;-----



PO016313449

C=456957150



NOTARIO
MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ

23-03-23 PO016313449

ANLFMAYUN

02-11-23

cadena, sepegape

Notario del C. D. C.

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y decretos del archivo notarial.

LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.082.783 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en su condición de representante legal de **FIDUCIARIA COLMENA S.A. o COLMENA FIDUCIARIA** identificada con el Nit.860.501.448-6, entidad de servicios financieros con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (09) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981), otorgada en la Notaria Veintidós (22) del Círculo de Bogotá D.C., inscrita en el Registro mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., y con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución dos mil trescientos setenta y seis (2376) del doce (12) de mayo de mil novecientos ochenta y uno (1981), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera, representante y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO SAN JUAN BOSCO**, identificado con el Nit.830.054.090-6, constituido mediante el contrato de fiducia mercantil contenido en la escritura pública número mil trescientos sesenta y siete (1367) del veintiuno (21) de octubre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría Setenta y Cinco (75) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., patrimonio autónomo que en adelante se denominará **EL FIDEICOMISO TRADENTE**, y nuevamente comparece **LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.082.783 expedida en Bogotá, quien actúa en su condición de representante legal de **FIDUCIARIA COLMENA S.A. o COLMENA FIDUCIARIA** identificada con el Nit.860.501.448-6, entidad de servicios financieros con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (09) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981), otorgada en la Notaria Veintidós (22) del Círculo de Bogotá D.C., inscrita en el Registro mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., y con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución dos mil trescientos setenta y seis (2376) del doce (12) de mayo de mil novecientos ochenta y uno (1981), todo lo cual consta en el certificado de existencia

República de Colombia

4951



Ca456957149

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera del **FIDEICOMISO - PROYECTO D**, identificado con el Nit.830.054.090-6, constituido mediante el contrato de fiducia mercantil contenido en documento privado del veintiocho (28) de mayo de dos mil veinte (2023), patrimonio autónomo que en adelante se denominará **EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE**; y manifestaron que han decidido celebrar el presente acto, de acuerdo con las cláusulas contenidas en esta Escritura, previas las siguientes:-----

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que por medio de documento privado del veintiocho (28) de mayo de dos mil veinte (2020), el Fideicomiso De Administración De Inversiones Inmobiliarias Fundación Social, URBANSA S.A., Compañía Inversora Colmena S.A., DECO S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTES y Colmena Fiduciaria, en calidad de FIDUCIARIA celebraron un contrato de Fiducia mercantil de administración y pago constitutivo del FIDEICOMISO - PROYECTO D, Patrimonio autónomo que comparece a este documento como FIDEICOMISO ADQUIRENTE.-----

SEGUNDA. Que por medio de la escritura pública número mil trescientos sesenta y siete (1367) del veintiuno (21) de octubre de dos mil quince (2015), otorgada en Notaría Setenta y Cinco (75) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., se suscribió entre: (i) la sociedad SALESIANA INSPECTORIA DE BOGOTÁ entidad de derecho canónico, sin ánimo de lucro, legalmente constituida, con Nit 860.008.010-0, (ii) el FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO - PROYECTO A, patrimonio autónomo constituido mediante documento privado suscrito el veinte (20) de octubre del dos mil quince (2015), (iii) el FIDEICOMISO PROYECTO B-VIP, todos en calidad de FIDEICOMITENTES y (iv) COLMENA FIDUCIARIA, en calidad de FIDUCIARIA, un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria que dio origen al FIDEICOMISO PARQUEO SAN JUAN BOSCO, patrimonio autónomo que comparece a este documento como FIDEICOMISO TRADENTE.-----

TERCERA. Que el FIDEICOMISO TRADENTE, mediante la escritura pública número ochocientos veintidós (822) del veintitrés (23) de junio de dos mil veinte (2020),

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



PO016313450

Ca456957149

MIGUEL ANGEL DIAZ TELLAZ
NOTARIO



23-03-23 PO016313450

H85321MSJUV

02-11-23

cadena. de. negocio

otorgada en la Notaria Cincuenta (50) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., realizó la constitución de la urbanización Ciudadela San Juan Bosco Etapa II y la cesión obligatoria a título gratuito de zonas de uso público del Plan Parcial Etapa II – Localidad de Usaquén. -----

CUARTA. Que de esta constitución de la urbanización surgió el inmueble de Mayor Extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, con la nomenclatura urbana calle 171 No. 7A - 21, Manzana 6 Etapa II, sobre la cual se desarrollará la construcción del proyecto de vivienda de interés social (VIS) denominado CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA NAVARRA II - PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

QUINTA. Que el día doce (12) de julio de dos mil veintitrés (2023) el Comité Fiduciaria del FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO – PROYECTO D, instruyó al FIDEICOMISO TRADENTE a fin de restituírle el Inmueble denominado Manzana 6, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte. -----
Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones y las instrucciones recibidas, el FIDEICOMISO TRADENTE y el FIDEICOMISO ADQUIRENTE han decidido celebrar el presente acto, de acuerdo con las cláusulas contenidas en esta Escritura: -----

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO. El FIDEICOMISO TRADENTE transfiere a título de RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL a favor del FIDEICOMISO ADQUIRENTE, patrimonio autónomo que adquiere y recibe, real y materialmente, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el bien inmueble denominado MANZANA SEIS (MZ6) de la Etapa Dos (2) de la Urbanización Ciudadela San Juan Bosco, cuya descripción específica por su área y linderos es la siguiente: -----
Con un área DIEZ MIL CIENTO SESENTA PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (10.160,20 m²) y los siguientes linderos: partiendo del mojón ciento dos (102) al mojón noventa y cinco (95) pasando por los mojones ciento uno (101) y cien (100) en distancias sucesivas de diecisiete metros cincuenta y un centímetros (17.51 m),

República de Colombia

49 51



Ca 456957148

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y formalidades del arrendamiento

sesenta y seis metros ochenta y siete centímetros (66.87 m), diecinueve metros treinta y seis centímetros (19.36 m), con la vía V-8 (1); del mojón noventa y cinco (95) al mojón noventa y tres A (93A) pasando por los mojones noventa y cuatro A (94A) y noventa y cuatro (94) en distancias sucesivas de seis metros setenta y ocho centímetros (6.78 m), ciento diez metros cuarenta y nueve centímetros (110.49 m), ochenta y un centímetros (0.81 M), con la vía V-5 (1); del mojón noventa y tres A (93A) al mojón ciento cincuenta y nueve (159) en distancia de setenta y tres metros noventa y dos centímetros (73.92 m), con el Control Ambiental C.A.1; del mojón ciento cincuenta y nueve (159) al mojón ciento dos (102) punto de partida y cierra en distancia de ciento diecinueve metros cincuenta y cuatro centímetros (119.54 m), con la Alameda A.L.5. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO. No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, este inmueble se transfiere como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan a los mismos. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La transferencia del dominio que por el presente acto se adelanta, se hace por cuenta de los Fideicomitentes del FIDEICOMISO ADQUIRENTE, en proporción a su participación de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO ADQUIRENTE. -----

CLÁUSULA SEGUNDA: TRADICIÓN. El FIDEICOMISO TRADENTE adquirió el derecho de propiedad del inmueble objeto de la transferencia contenida en esta Sección de la presente escritura pública, así: -----

1.- El predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria matriz número 50N-362242, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, lo adquirió el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO SAN JUAN BOSCO mediante escritura pública número mil trescientos sesenta y siete (1367) del veintiuno (21) de octubre de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaria Setenta y Cinco (75) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., por TRANSFERENCIA A TITULO DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL efectuada por la sociedad SALESIANA INSPECTORIA DE BOGOTÁ, debidamente registrada en el citado folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50N-362242



PO016313451

Ca 456957148

MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ
NOTARIO



14/07/2015 08:55:23
MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ
25-09-23 PO016313451

02-11-23

Cadena de Custodia

de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte. -----

2.- El FIDEICOMISO TRADENTE, mediante la Escritura Pública número trescientos treinta y seis (336) del veintisiete (27) de marzo de dos mil diecisiete (2.017), la cual fué aclarada por medio de la escritura pública número setecientos tres (703) del siete (7) de junio de dos mil diecisiete (2017) ambas otorgadas en la Notaria Decima (10) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., por instrucción de sus Fideicomitentes, efectuó el desglobe del referido predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-362242 con un área de ciento cuarenta y seis mil ochocientos treinta y nueve punto setenta y siete metros cuadrados (146.839.77 M2), acto éste del cual surgieron dos (2) predios, uno de ellos, el predio denominado ETAPA DOS (2) con un área de setenta y tres mil seiscientos ochenta y siete punto cero siete metros cuadrados (73.687.07 M2). -----

3. Que mediante la escritura pública número ochocientos veintidós (822) del veintitrés (23) de junio de dos mil veinte (2.020), otorgada en la Notaria Cincuenta (50) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., consta la constitución de la urbanización Ciudadela San Juan Bosco Etapa Dos (2), acto éste que dará origen, entre otros, al predio denominado MANZANA SEIS (6) de la Etapa Dos (2) de la Urbanización Ciudadela San Juan Bosco, objeto del acto de transferencia contenido en esta Sección de la presente escritura, el cual se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte. -----

CLÁUSULA TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- El FIDEICOMISO TRADENTE en los términos del contrato fiduciario por medio del cual se constituye dicho Fideicomiso, garantiza que el inmueble transferido mediante el presente instrumento, son de su exclusiva propiedad y se obligan al saneamiento de(l)(los) inmueble(s) en los casos señalados en la ley y responderá frente al FIDEICOMISO ADQUIRENTE y a terceros por estos conceptos en los términos del contrato fiduciario por medio del cual se constituye dicho FIDEICOMISO TRADENTE. -----

EL FIDEICOMISO TRADENTE transfiere el inmueble libre de censos, arrendamientos por escritura pública, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, en general libre de gravámenes y limitaciones al dominio.-----

República de Colombia

4951



Ca456957147

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos de archivo notarial

CLÁUSULA CUARTA: IMPUESTOS Y SERVICIOS. EL FIDEICOMISO TRADENTE manifiesta que el inmueble se encuentra en paz y a salvo por todo concepto en cuanto a impuestos, tasas, contribuciones y servicios causados hasta la fecha de la firma de este instrumento. Serán cargo de los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO ADQUIRENTE, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados causados con posterioridad a la fecha de esta Escritura Pública, responsabilizándose de los mismos, en cumplimiento de lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil antes descrito y constitutivo del FIDEICOMISO ADQUIRENTE.

CLÁUSULA QUINTA: ENTREGA. En la fecha el FIDEICOMISO TRADENTE ha hecho entrega real y material de los inmuebles al FIDEICOMISO ADQUIRENTE, que lo declara recibido a su entera satisfacción.

CLÁUSULA SEXTA: DECLARACIONES. EL FIDEICOMISO TRADENTE declara bajo la gravedad del juramento, que la transferencia del inmueble que se realiza mediante el presente instrumento público, se efectúa en forma lícita y de buena fe. Igualmente EL FIDEICOMISO TRADENTE declara bajo la gravedad de juramento, que los inmuebles que se transfieren a título de RESTITUCIÓN no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, 365/97, 747/02 y 793/02, ni han sido utilizados por los Fideicomitentes del FIDEICOMISO TRADENTE sus socios, dependientes, arrendatarios, etc. como medio o instrumento necesario para la realización de las conductas tipificadas en las mencionadas normas.

CLÁUSULA SÉPTIMA. La presente transferencia de dominio se torna firme e irresoluble, las partes renuncian recíprocamente a cualquier condición resolutoria que pudiere generar el presente acuerdo; en el mismo sentido El FIDEICOMISO TRADENTE renuncia desde ya a realizar cualquier requerimiento judicial o extrajudicial en contra de FIDUCIARIA COLMENA S.A. en su propio nombre o como vocera del FIDEICOMISO ADQUIRENTE con ocasión de la presente transferencia de dominio.

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



PO016313452

Ca456957147

MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ
NOTARIO



ACTIVOS DEB. E.C.V.
445058584UP 23-03-23 PO016313452

cadena. it. negocio 02-11-23

CLÁUSULA OCTAVA. Los gastos que se generen con ocasión del otorgamiento y registro de la presente escritura pública se asumirán por EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE.

VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO – BENEFICENCIA– Para efectos de determinar la base para la liquidación de los derechos notariales, del impuesto de registro y anotación y de los derechos registrales, se tendrán en cuenta las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, así:

a. Para la liquidación del Impuesto de Registro y Anotación generado por el otorgamiento de la presente escritura, según lo establecido en el Decreto 650 de 1996 artículo 6 literal H incorporado al DUT, se tendrá como un acto sin cuantía. ----

b. Para la liquidación de los derechos notariales generados por el otorgamiento y autorización de la presente escritura, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 1069 de 2015 y en la Resolución 0387 del veintitrés (23) de Enero del año dos mil veintitrés (2023) expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y las normas que las modifiquen o adicionen, tomándose como base de liquidación el avalúo catastral de los inmuebles objeto de este instrumento público, en este caso es la suma de **DOCE MIL SETECIENTOS VEINTE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$12.720.630.000,00) MONEDA CORRIENTE.**

c. Para la liquidación de los derechos registrales derivados de la presente escritura se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 2280 del 23 de junio de 2008 y en la Resolución 09 de fecha Seis (6) de enero del año do mil veintitrés (2023), expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y las normas que los modifiquen o adicionen, tomándose como base de liquidación el avalúo catastral de los inmuebles transferidos, en este caso es la suma de **DOCE MIL SETECIENTOS VEINTE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$12.720.630.000,00) MONEDA CORRIENTE.**

PARÁGRAFO: Que en virtud de lo dispuesto en el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario, EL FIDEICOMISO TRADENTE y EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE declaran bajo la gravedad del juramento que el precio del inmueble determinado en la presente

República de Colombia

4951



Ca456957146

escritura pública es REAL, no ha sido objeto de pactos privados en que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado fuera de la misma y son conscientes de las implicaciones penales de jurar en falso. -----

ACEPTACIÓN: Presente nuevamente LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA, de las condiciones civiles antes anotadas y representante legal de FIDUCIARIA COLMENA S.A. o COLMENA FIDUCIARIA identificada con el Nit.860.501.448-6, sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROYECTO D, en calidad de EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE, manifestó: -----

a) Que acepta para su representada, esta escritura con todas sus estipulaciones y la restitución que por medio de ella se le hace por estar de acuerdo con lo convenido.

b) Que la sociedad que representa da por recibido, a entera satisfacción el inmueble que por esta escritura restituye.-----

c) Que a partir de la fecha señalada de entrega del inmueble será de su cargo todos los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, que fueren decretadas por Entidades Nacionales, Departamentales, Distritales, Municipales o por las empresas de servicios públicos y que de alguna forma gravaren el inmueble que adquiere.-----

===== HASTA AQUÍ LA MINUTA =====

NOTA I: EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA QUE AUTORIZA LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA, ANTE LA INSISTENCIA DE LOS INTERESADOS. ARTICULO 6º DECRETO 960 DE 1970.-----

NOTA II: Este instrumento fue firmado fuera del despacho por el(la,los) Representante(s) Legal(es) de la(s) Sociedad(es) FIDUCIARIA COLMENA S.A., vocera del FIDEICOMISO PARQUEO SAN JUAN BOSCO, y FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO – PROYECTO D - NIT. 830.054.090-6, en la Calle 72 N° 10 – 71 de la Ciudad de Bogotá D.C., según el Artículo Doce (12) el Decreto dos mil ciento cuarenta y ocho (2148) de mil novecientos ochenta y tres (1.983).-----

NOTA III: El Notario, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 2097 de 2 de julio de 2021 y su decreto reglamentario 1310 de 26 de julio de 2022, manifiesta que NO es procedente la consulta en el REDAM por el (los) contratante (s) enajenante (s) por tratarse de persona (s) jurídica (s).-----

NOTA IV: - IMPUESTO AL TIMBRE: La presente escritura pública genera cobro de



PO016313453

Ca456957146

ANGEL DÍAZ TELLEZ
NOTARIO



TYUZMABEN 20-03-23 PO016313453

02-11-23

cadena. m. seminar

impuesto de timbre nacional -al que está sometido este acto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 519 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 77 de la Ley 2277 de 2022, conceptos 2211 interno 224 de 24 de febrero de 2023 y 1124 de 2 de agosto de 2023 emitidos por la Dirección Nacional de Impuestos y Aduanas Nacionales – Dian.-----

NOTA IV: La Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo manifiesta que el Fideicomiso no se encuentra en las situaciones señaladas en el inciso 3 del Artículo 102 del Estatuto Tributario y están plenamente determinados los beneficiarios de las rentas del mismo. El acto que se instrumenta por medio de la presente Escritura Pública no deberá ser objeto de retención en la fuente de renta, en razón a que dicha retención será practicada por la Fiduciaria, en virtud de lo dispuesto en el Art. 102 del Estatuto tributario, lo anterior con base en el Artículo 1.2.4.1. del Decreto Único Reglamentario 1625 del 2016 en el cual se indica que no están sujetos a retención los pagos o abonos en cuenta cuando con relación al mismo pago se efectúe retención en la fuente por virtud de disposiciones especiales".-----

LEY 258 DE ENERO 17 DE 1.996

MODIFICADA POR LA LEY 854 DE NOVIEMBRE 25 DE 2003

El Notario, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) del año 1.996, y reformada por la Ley Ochocientos Cincuenta y Cuatro (854) del año 2.003, manifiesta que **NO** es procedente la indagación por parte de **LOS COMPARECIENTES** por ser **PERSONAS JURÍDICAS**.-----

ADVERTENCIA: El Notario advirtió a los otorgantes del presente título, que la Ley establece que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la Afectación a Vivienda Familiar.-----

===== COMPROBANTES FISCALES: =====

El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se **PROTOCOLIZAN** los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias:-----

CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2.023.-----

República de Colombia

4951



Ca468957145

CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE UBICADO EN BOGOTÁ, D.C.

AÑO GRAVABLE 2023	Declaración Impuesto Predial Unificado	No. Referencia: 23012612377 Formulario Número: 2023001041826122754
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		
DIRECCIÓN DEL PREDIO	:	CL 171 7A 21
CHIP	:	AAA0274OZHY
MATRICULA INMOBILIARIA No.	:	20869080
AUTOAVALÚO	:	12.720.630.000 ✓
VALOR PAGADO	:	108.761.000 ✓
ADHESIVO No.	:	07662020085303 ✓
FECHA DE PAGO	:	12/05/2023 ✓

BOGOTÁ

ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL

Chip : AAA0274OZHY Matrícula Inmobiliaria: 20869080 Cédula Catastral: 008524130100000000

Dirección del predio: CL 171 7A 21

Código autorización: 23f8d037-136b-442c-8edf-5c503fd7a7f0

Fecha y Hora: 2023-12-13 09:11:53 Nro Consulta: 202442

AÑO	DECLARACIÓN		SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO		SI	NO
2023		X	DEUDA		X
2022		X	DEUDA		X

Si alguna vigencia presenta en la columna 'Saldo a Cargo': 'SI', 'OMISO' o 'NO APLICADO', comuníquese con la Secretaría de Hacienda Distrital. Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada. Válido para insertar en el protocolo Notarial.

NOTA: Se protocoliza el formulario de impuesto predial unificado, fechado el 14 de Julio de 2022, correspondiente al año **2022**.

MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ

NOTA



PO016313454



Ca468957145

REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES

Cadena de Seguridad 0000000000001278458320231213091523

Fecha: 13/12/2023

Hora: 09:15:23

La Secretaría Distrital de Hacienda**Informa que:****El predio identificado con el Chip AAA0274OZHY se encuentra al día con sus obligaciones tributarias.**

ALCALDÍA MAYOR DE
BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones

PIN DE SEGURIDAD: LzSAAFCKNK755Y**CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL**

Dirección del Predio	CL 171 7A 21
Matricula Inmobiliaria	50N-20869080
Cedula Catastral	008524130100000000
Chip	: AAA0274OZHY
Fecha de expedición	: 21-09-2023
Fecha de Vencimiento	20-12-2023

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de valorización.

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente".

Consecutivo No: 2344716.

CONSTANCIA SOBRE LECTURA, APROBACIÓN POR EL(LOS) INTERVINIENTE(S) U OTORGANTE(S) Y AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO POR EL NOTARIO: Este instrumento fue leído por el(los) interviniente(s), a quien(es)

República de Colombia



Ca456957144

4951

se le(s) advirtió sobre la formalidad de su registro, y por haberla encontrado de conformidad, procedió(eron) a firmarla junto con el Notario que AUTORIZA este acto notarial, dejando constancia que, conforme al Estatuto Notarial (Decretos 960 de 1.970 y 2148 de 1.983), los notarios sólo responden por la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, como tampoco de su capacidad o aptitud legal para la celebración del acto o contrato respectivo. Se advirtió al(a los) otorgante(s) de esta escritura de la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le(s) pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y del Notario. En tal caso, la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(ieron) en inicial y sufragada por el(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970).

ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que el(los) interviniente(s) fue(ron) advertido(s) sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina(s) competente(s), dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término en una sanción de intereses de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). Para las Escrituras de Hipotecas y Patrimonio de Familia Inembargable el plazo es de noventa (90) días hábiles vencidos los cuales NO SERAN INSCRITAS en el competente Registro.

NOTA.- LOS COMPARECIENTES EXPRESAMENTE AUTORIZO(AMOS) A LA NOTARIA, ENTIDADES DISTRITALES, MUNICIPALES O DEPARTAMENTALES AL ENVÍO Y/O NOTIFICACIÓN A MI (NUESTRO) CORREO ELECTRÓNICO Y/O TELÉFONO CELULAR REGISTRADO AL PIE DE MI (NUESTRAS) FIRMA (S) DE LA INFORMACIÓN RELACIONADA CON LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA, ASÍ COMO LAS LIQUIDACIONES SOBRE IMPUESTO Y DERECHOS DE REGISTRO, LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1437 DE 2011.

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

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, sentencias y decretos del archivo notarial



PC016313455

Ca456957144



NOTARIO

G187N7DR8V 23-03-23 PC016313455

02-11-23

cadena. www.minc

ADVERTENCIA: LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES NI REVISIONES SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL(DE LOS) BIEN(ES) MATERIA DEL(DE LOS) CONTRATO(S) SOBRE LO CUAL NO ASUMEN NINGUNA RESPONSABILIDAD, QUE CORRESPONDE A LOS PROPIOS INTERESADOS. EL (LA)(LOS)(LAS) ADQUIRIENTE(S) declara(n) conocer la situación jurídica del bien materia de este contrato y conocer personalmente a la(s) persona(s) con quien(es) contrata. -----

IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES: Los comparecientes fueron identificados con los documentos que en esta Escritura se citan. -----

PAPEL SELLADO NOTARIAL: La presente Escritura Pública se extendió y queda protocolizada en las hojas de papel Notarial distinguidas con los números: -----
 PO016313449 PO016313450 PO016313451 PO016313452 PO016313453
 PO016313454 PO016313455 PO016313456. -----

RECAUDOS

DERECHOS NOTARIALES (Resolución 0387 del 23/01/2023):	\$ 36.290.800
TOTAL GASTOS DE ESCRITURACIÓN	\$ 239.700
IVA	\$ 6.940.795
RTE. FTE	\$ - 0 - -
IMPUESTO AL TIMBRE	\$ 337.086.300
SUPERINT.	\$ 39.800
CTA.ESP.NOT.	\$ 39.800
CTA ESPECIAL	\$ 1.895.946
TOTAL	\$ 382.533.141

ENVIADO: CUENTA ESPECIAL. SI VALE.

República de Colombia



Ca456957143

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 4 9 5 1
CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UNO (4951).

DE FECHA: QUINCE (15) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y OCHO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
D.C.



PO016313456

Ca456957143

cadena.

República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, ratificales y documentos del archivo notarial

Suplente Luz María Alvarez

LUZ MARÍA ALVAREZ ECHAVARRÍA

C.C. No. 52.082.783 expedida en Bogotá D.C.

FIDUCIARIA COLMENA S.A. o COLMENA FIDUCIARIA Nit. 860.501.446-68

sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera, representante
y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

PARQUEO SAN JUAN BOSCO, y del FIDEICOMISO - PROYECTO D, Nit. 830.054.090-6.

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016: SI NO
RÉGIMEN SIMPLE DE TRIBUTACIÓN SI NO

NOTARIO
MIGUEL ANGEL DIAZ FELIZ

EL(LA) NOTARIO(A) CUARENTA Y OCHO (48)

MIGUEL ANGEL DIAZ FELIZ

PLF T. 3247 - 2023 RESTITUCIÓN DE FIDUCIA PARQUEO SAN JUAN BOSCO

NOTARIA CUARENTA Y OCHO 48 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ	
ESCRITURACION	
Escritura	1501A
Identificación	
Fecha	15/12/23

NOTARIO MIGUEL ANGEL DIAZ FELIZ
NUP: P0016313456 20-03-23 PO016313456



Cadena, M. Bermejo 02-11-23

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

BLANCO



BLANCO

BOGOTÁ

Reporte de Obligaciones Pendientes



Ca456957140

49' 51

Cadena de Seguridad 0000000000001278456320231213091523

Fecha: 13/12/2023

Hora: 09:16:23

La Secretaría Distrital de Hacienda

informa que:

El predio identificado con el Chip AAA02750ZHY se encuentra al día con sus obligaciones tributarias.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HACIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. MIGUEL ÁNGEL DIAZ TELLEZ NOTARIO



Ca456957140

02-11-23

Cadena de Seguridad

República de Colombia cadena.

Papel notarial para sus expedientes de copia de constancias públicas, certificaciones y licencias del archivo notarial

www.haciendabogota.gov.co Carrera 30 No. 23 - 90 FAX: (57) 3385000 - Información: Línea 095 877 809.999.961-9 Bogotá D.C. - Colombia Código Postal 111311



SECRETARÍA DE HACIENDA

11375aMEM04840KC



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones

4951

PIN DE SEGURIDAD: LzSAAFDKNK755Y

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

Dirección del Predio: CL 171 7A 21
 Matrícula Inmobiliaria: 50N-20869080
 Cédula Catastral: 008524130100000000
 CHIP: AAA0274OZHY
 Fecha de expedición: 21-09-2023
 Fecha de Vencimiento: 20-12-2023

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION.

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribucion de valorización o pavimentos, no implica que la obligacion de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

Consecutivo No: 2344716

wl01cc01.idu.gov.co:oracie/CFCEBALL1 CFCEBALL1 SEP-21-23 12:20:24

ADRA

"La entidad busca prevenir, detectar y enfrentar el soborno, al evidenciar cualquier solicitud indebida no dude en denunciarlo a través de los siguientes medios correo electrónico: denuncia.soborno@idu.gov.co por la página idu.gov.co/paga/denuncie-el-soborno, se garantiza confidencialidad y reserva."

ESTE CERTIFICADO SE EXPIDE BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES PRECEPTOS LEGALES

Artículo 13 del Decreto 1604 de 1986 "Por el cual se dictan normas sobre valorización" - Artículo 157 del Decreto Ley 1421 de 1993 "Por el cual se dictan normas sobre valorización" - Artículo 13 de la Ley 1561 de 2012 "Protección de Datos Personales" - Artículo 64 de la Resolución 1149 de 2021 "Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito del Instituto Geográfico Agustín Codazzi" - Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 "Por el cual se adopta el estatuto de Valorización del Distrito especial de Bogotá"

PARA CONSULTAR LA NORMATIVIDAD INGRESAR AL SIGUIENTE LINK: <https://www.idu.gov.co/paga/normatividad>



Bogotá D.C. www.idu.gov.co
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso



Ca456957139



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Recibo No. AB23502537
Valor: \$ 7.200

49 51

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B235025374821E

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.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: FIDUCIARIA COLMENA S A Y PODRA UTILIZAR LA DENOMINACION COLMENA FIDUCIARIA LA SOCIEDAD PODRA UTILIZAR LA EXPRESION COLMENA ACOMPAÑADA DE SU DENOMINACION GENERICA DE FIDUCIARIA
Nit: 860501448 6
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00208283
Fecha de matrícula: 30 de marzo de 1984
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 30 de enero de 2023
Grupo NIIF: Grupo II



Dirección del domicilio principal: Calle 72 # 10 - 71 Piso 3
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notificacionesfiduciaria@fundaciongruposocial.co
Teléfono comercial 1: 2105040
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 72 # 10 - 71 Piso 3
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notificacionesfiduciaria@fundaciongruposocial.co
Teléfono para notificación 1: 2105040
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

Papel notarial para sus copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia cadena.

Constancia
del Párrafo
Primer
Tránsito



Ca456957139

02-11-23

cadena. notarios

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Resibo No. AS23502537
Valor: \$ 7,300

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 8235025374861E

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.

establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

Por medio de la Escritura Pública No. 073 del 22 de enero de 1.998 de la Notaría 24 de Santa Fe de Bogotá D.C., inscrita el 28 de enero de 1.998 bajo el No. 619948 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de "FIDUCIARIA COLMENA S.A.", por el de "FIDUCIARIA COLMENA S.A.", y podrá utilizar la denominación COLMENA FIDUCIARIA".

Por Escritura Pública No. 2285 de la Notaría No. 24 de Santa Fe de Bogotá D.C., del 21 de octubre de 1999, inscrita el 26 de octubre de 1999 bajo el No. 701436 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: FIDUCIARIA COLMENA S.A., y podrá utilizar la denominación COLMENA FIDUCIARIA, por el de: FIDUCIARIA COLMENA S.A., y podrá utilizar la denominación Colmena Fiduciaria. Parágrafo: La sociedad podrá utilizar la expresión COLMENA acompañada de su denominación genérica de FIDUCIARIA, mientras la compañía haga parte del grupo empresarial encabezado por la FUNDACIÓN SOCIAL. En consecuencia con lo anterior, si por algún motivo la compañía dejará de ser parte del mencionado grupo empresarial, la FUNDACIÓN SOCIAL podrá libremente determinar si faculta o no a la sociedad para continuar utilizando dicha expresión como parte integrante de su nombre.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 9 de abril de 2081.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto único y exclusivo la celebración de contratos de fiducia y encargos fiduciarios de conformidad con el título XI del Libro IV del Código de Comercio y con el estatuto orgánico del sistema financiero, así como los demás actos y contratos

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Recibo No. A223502537
Valor: \$ 7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN R235025374821E

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

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : \$2.000.000.000,00
No. de acciones : 6.348.649,00
Valor nominal : \$315,03

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : \$1.316.206.644,91
No. de acciones : 4.178.067,00
Valor nominal : \$315,03

* CAPITAL PAGADO *

Valor : \$1.316.206.644,91
No. de acciones : 4.178.067,00
Valor nominal : \$315,03

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 508 del 6 de junio de 2017 de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de abril de 2018 con el No. 02318604 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Presidente	Luz María Alvarez Echavarría	C.C. No. 52082783

Por Acta No. 514 del 26 de septiembre de 2017, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de abril de 2018 con el No. 02318605 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante	Diana Pedraza Isaza	C.C. No. 52713605



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual



C#456957137

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

49 51

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Recibo No. AB23502537
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2150253748E1E

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

Legal Suplente

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 106 del 24 de marzo de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de junio de 2023 con el No. 02991735 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Diego Fernando Prieto Rivera	C.C. No. 79297676
Segundo Renglon	Teresa Gomez Torres	C.C. No. 51843743
Tercer Renglon	Arianna Garcia Molinares	C.C. No. 49768944
Cuarto Renglon	Elisa Patricia Manrique Ospina	C.C. No. 51857251
Quinto Renglon	Eduardo Angel Reyes	C.C. No. 19092223
SUPLENTES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Juan Francisco Sanchez Perez	C.C. No. 79655351
Segundo Renglon	Felipe Andres Tafur Negret	C.C. No. 80469517
Tercer Renglon	Alma Rocio Ariza Fortich	C.C. No. 45766003
Cuarto Renglon	Myriam Cristina Acelas Garcia	C.C. No. 39759485

Escritura No. 106 de 2023, de 24 de marzo de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de junio de 2023 con el No. 02991735 del Libro IX, se designó a:
EDUARDO ANGEL REYES
NOTARIO



C#456957137

cadena, s.a.s. 02-11-23

República de Colombia cadena.

Papel notarial para ser utilizado en registros de escrituras públicas, ratificaciones y sacramentos del ámbito notarial

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Recibo No. AB23502537
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2356253748E1E

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.

Quinto Renglon Leonardo Andres Reyes C.C. No. 79169129
Alvarez**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 103 del 1 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de abril de 2021 con el No. 02698752 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Jurídica	PWC CONTADORES AUDITORES SAS	Y N.I.T. No. 900943048 4

Por Documento Privado No. sin nnu del 30 de noviembre de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de diciembre de 2022 con el No. 02905741 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Natalia Andrea Valderrama Tapiero	C.C. No. 53166751 T.P. No. 151436-T

Por Documento Privado del 5 de marzo de 2021, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de abril de 2021 con el No. 02701149 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Ivan Andres Montoya	C.C. No. 19032392364 T.P. No. 237654-T

PODERES

Mediante Escritura Pública No. 6120 de la Notaría 42 de Bogotá D.C., del 23 de noviembre de 2005, inscrita el 09 de diciembre de 2005, bajo el No. 10185 del libro V, compareció Andrés Fernando Prieto Leal, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.413.603 de



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2012 Hora: 13:07:11
Recibo No. AD23502537
Valor: \$ 7.200

49 51

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN R2350253748E1E

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.

Usaquén, actuando como presidente encargado y por tanto representante legal de la sociedad de la referencia, por medio de la presente escritura pública confiere poder general, amplio y suficiente al Señor Erney Leonardo Contreras González, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.451.735 expedida en Bogotá, vecino de esta ciudad, para que represente los intereses de COLMENA FIDUCIARIA en toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial relacionada con temas de naturaleza tributaria y para que celebre en interés de COLMENA FIDUCIARIA todas las operaciones, actos o negocios jurídicos relacionados con temas tributarios necesarios o convenientes para el logro del objeto de COLMENA FIDUCIARIA, conforme a sus estatutos así, el apoderado está facultado para actuar frente a entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, así como frente a las diferentes autoridades judiciales, a efectos de que pueda, frente a las autoridades antes citadas: Actuar en nombre de la entidad, notificarse, conferir poder, pagar, recibir, reasumir, responder, suscribir y presentar declaraciones, confesar, conciliar, suscribir y presentar formatos para entrega de información, en medios magnéticos, atender requerimientos ordinarios y especiales, atender visitas, responder autos que ordenen inspecciones tributarias o contables, solicitar revocatoria directa, presentar solicitudes de devolución y compensación de impuestos del orden nacional, departamental, distrital o municipal, terminar anticipadamente procesos en la vía gubernativa y en general adelantando toda diligencia de carácter administrativo o judicial relacionada con la materia tributaria.

Por Escritura Pública No. 1131 He. la Notaría 43 de Bogotá D.C., del 18 de julio de 2012, inscribió el 27 de agosto de 2012 bajo el No. 00023255 del libro 43 compareció Andrés Fernando Prieto Leal identificado con cédula de ciudadanía No. 80.413.603 de Usaquén en su calidad de presidente, por medio de la presente escritura pública, confiere poder general, amplio y suficiente al Doctor Álvaro Diego Miguel Enrique Román Bustamante, mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.376.236 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 35.993 del Ministerio de Justicia, para que en nombre de COLMENA FIDUCIARIA S.A., represente los intereses de la entidad en cualquier clase de acto o diligencia laboral y de seguridad social, de carácter judicial, administrativo o privado, para cuyo efecto se le confiere expresamente la facultad de conciliar, transigir, pagar, recibir, sustituir, reasumir, confesar, concurrir a la audiencia obligatoria

MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ
NOTARIO

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de cartas de certificaciones públicas, verificaciones y documentos del archivo notarial



Ca456957136

02-11-23

cadena notarial

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Recibo No. AB23502537
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B235025374881E

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.

de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, contemplada en el artículo 39 de la Ley 712 del 2001, absolver interrogatorios de parte, conferir poder, emitir correspondencia, firmar certificaciones o documentos con destino exclusivo o conjunto a entidades administradoras del sistema general de la seguridad social o a entes de dirección, vigilancia o control de la seguridad social, y en general, para realizar todos los actos conducentes al buen logro de las gestiones encargadas en virtud de este mandato. Manifiesto expresamente que el presente poder general tiene vigencia desde la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública y hasta tanto no sea expresamente revocado.

Por Escritura Pública No. 1000 de la Notaría 21 de Bogotá D.C., del 27 de febrero de 2019, inscrita el 6 de Agosto de 2019 bajo el Registro No 00041971 del libro V, compareció Luz María Álvarez Echavarría, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.082.783 de Bogotá D.C., quien obra en calidad de representante legal de la sociedad de la referencia, por medio de la presente Escritura Pública, confiere poder general, amplio y suficiente, a Luz Cristina Rodríguez Malaver, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.791.578 de Bogotá D.C., para que en nombre y por cuenta de la FIDUCIARIA COLMENA S.A., (I) En posición propia, (II) Como administradora y vocera de los negocios fiduciarios que administra y (III) Como gestora de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria Colmena S.A., celebre los siguientes actos: 1. La apertura y manejo de cuentas de ahorro y/o cuentas corriente ante establecimientos de crédito. 2. La apertura y manejo de encargos cuentas de inversión en Fondos de Inversión Colectiva y la solicitud de las respectivas redenciones. 3. La modificación y/o cancelación de cuentas de ahorro, cuentas corrientes, encargos de inversión y cuentas de inversión en Fondos de Inversión Colectiva. 4. La solicitud, modificación y / o cancelación de medidas de manejo para la adecuada administración de cuentas de ahorro, cuentas corrientes, y encargos de inversión y cuentas de inversión en Fondos de inversión Colectiva. 5. La habilitación de los portales bancarios asociados a cuentas de ahorro, cuentas corrientes y encargos de inversión y cuentas de inversión. 6. La apertura, modificación y / o cancelación de convenios con entidades financieras, relacionados a los negocios fiduciarios que administra la Fiduciaria Colmena. La apoderada queda facultada en especial para realizar todas aquellas gestiones que sean necesarias y juzgue conducentes para dar cumplimiento al mandato que se le ha conferido. Sin embargo, la apoderada no está facultada para



C=458957135



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

4951

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Recibo No. 223502537
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 92350253748K1E

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.

delegar, ceder o sustituir las potestades otorgadas en el presente poder, facultades las cuales se reserva el poderdante. Que el presente poder tendrá vigencia desde el momento de su otorgamiento hasta que sea revocado.

Por Escritura Pública No. 3883 de la Notaría 21 de Bogotá D.C., del 24 de julio de 2019, inscrita el 8 de Agosto de 2019 bajo el Registro No 00041976 del libro V, compareció Luz Maria Alvarez Echavarría, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.082.783, en su calidad de Representante Legal de la sociedad de la referencia, por medio de la presente Escritura Pública, confiere poder general, amplio y suficiente a Álvaro Diego Miguel Enrique Román Bustamante, identificado con cédula ciudadanía No. 19.376.236 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador, de la Tarjeta Profesional No. 35.993 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente los intereses de la Entidad en cualquier acto o diligencia pública o privada relacionada con asuntos laborales, de la Seguridad Social y/o Protección Social, de naturaleza administrativa y judicial. Para tal efecto, le confiere expresamente la facultad de conciliar, transigir, pagar, recibir, sustituir, reasumir, confesar, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, decisión de excepciones previas, saneamiento y fijación del litigio, contemplada en el artículo 39 de la Ley 713 de 2001, absolver interrogatorios de parte y conferir poder. Igualmente está facultado para: emitir correspondencia, atender requerimientos, firmar certificaciones o documentos con destino a cualquier entidad del Sistema de la Seguridad Social y/o Protección Social, de Fiscalización, Dirección, Vigilancia y Control de dicho Sistema y la UGPP, así como interponer cualquier tipo de acción o recurso en contra de sus actos. En general, para realizar todos los actos conducentes al buen logro de las gestiones encargadas en virtud de este mandato. En desarrollo y ejecución de las labores aquí encomendadas el Apoderado se entiende facultado para conferir poder a terceros a efectos de que FIDUCIARIA COLMENA S.A. encuentre debidamente representada en todos los asuntos que se encargaron en virtud del presente mandato.

Por Escritura Pública No. 2868 de la Notaría 21 de Bogotá D.C., del 22 de septiembre de 2020, inscrita el 5 de Febrero de 2021 bajo el registro No 00044751 del libro V, compareció Luz Maria Alvarez Echavarría, identificada con cédula de ciudadanía N° 52.082.783 de Bogotá D.C., actuando como Presidenta Encargada y por tanto como Representante Legal de la sociedad de la referencia manifestó, que

cadena. República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, verificaciones y trascritos del archivo notarial

ANGEL DIAZ TELLEZ
NOTARIO



C=458957135

02-11-23

ciudadela, se encargadas

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Recibo No. AB23502537
Valor: \$ 7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2350253748218

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

por medio de la presente Escritura Pública, confiere poder general, amplio y suficiente al señor Erney Leonardo Contreras González, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.451.735 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 206.984 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre de la FIDUCIARIA COLMENA S.A. actúe frente a entidades administrativas del orden nacional, departamental, metropolitano, distrital y municipal, así como frente a diferentes autoridades judiciales a efectos de que pueda, frente a las autoridades antes citadas: actuar en nombre de la entidad, notificarse, conferir poder, reasumir, pagar, recibir, responder, suscribir y presentar declaraciones, confesar, conciliar, suscribir y presentar formatos para entrega de información en medios magnéticos atender requerimientos ordinarios y especiales, atender visitas responder autos que ordenen inspecciones tributarias o contables, solicitar revocatoria directa, presentar solicitudes de devolución y/o compensación de impuestos del orden nacional, departamental, metropolitano, distrital o municipal, terminar anticipadamente procesos de la vía administrativa y, en general, adelantar cualquier diligencia de carácter administrativo o judicial relacionada con la materia tributaria. Manifiesto expresamente que el presente poder tiene vigencia desde la fecha de esta escritura mientras no sea expresamente revocado.

Por Escritura Pública No. 0999 del 27 de febrero de 2019, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 28 de Junio de 2023, con el No. 00050250 del libro V, la persona jurídica confirió poder general, amplio y suficiente a Claudia Isabel Ramirez López, identificada con la cédula de ciudadanía número No. 51.950.799 de Bogotá D.C., para que en nombre y por cuenta de la FIDUCIARIA COLMENA S.A., celebre los siguientes actos: 1. Contratos de obra civil, Carpintería, modular, instalaciones eléctricas, cableado estructural, demolición, interventoría, suministros, mantenimiento, compraventa de bienes muebles y prestaciones de servicios de la FIDUCIARIA COLMENA S.A., cuya cuantía no supere la suma equivalente en pesos a doscientos treinta (230) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la celebración del contrato y las comunicaciones que se deriven de los mismos. 2. Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en el que la FIDUCIARIA COLMENA S.A. actúe en calidad de arrendador o arrendatario, así como las comunicaciones y las cuentas de cobro que se deriven de los mismos, cuya cuantía no supere la suma equivalente en pesos a doscientos treinta (230) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la



Ca456957134



Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

4951

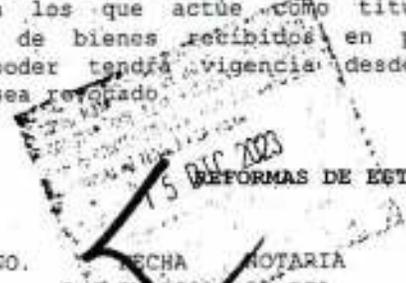
Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Recibo No. AB23502537
Valor: \$ 7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B235025374951E

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.

celebración del contrato y las comunicaciones que se deriven de los mismos. 3. Firmar órdenes de compra y órdenes de servicio que expida la FIDUCIARIA COLMENA S.A, cuya cuantía no supere la suma equivalente en pesos a doscientos treinta (230) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la firma de la orden de compra y las comunicaciones que se deriven de la misma. 4. Firmar comunicaciones relacionadas con los procesos de licitación que realice FIDUCIARIA COLMENA S.A. 5. Suscribir las declaraciones de impuestos a que haya lugar respecto de los bienes muebles, en especial vehículos, e inmuebles de que sea propietario la FIDUCIARIA COLMENA S.A. 6. Adelantar cualquier tipo de reclamación, trámite, comunicación y diligencia necesaria para representar a la FIDUCIARIA COLMENA.S.A., en todos los asuntos relacionados con los bienes de propiedad de esa sociedad, ante cualquier entidad de carácter público y privado; entre otros, las comunicaciones dirigidas a las administraciones de las copropiedades, las comunicaciones dirigidas a las empresas de servicios públicos y las relacionadas con impuestos. 7. Adelantar cualquier tipo de reclamación, trámite, comunicación y diligencia necesaria para representar a la FIDUCIARIA COLMENA S.A., en todos los asuntos en los que actúe como titular de acciones o derechos adquiridos de bienes recibidos en pago (BRP). Segundo: Que el presente poder tendrá vigencia desde el momento de su otorgamiento hasta que sea revocado.

NOTARIO
DIAZ TELLEZ



ESTATUTOS:

ESCRITURA NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
0562	9-IV-1981	22 BTA.	149.424 30-III-1984
2640	28-VII-1984	24 BTA.	181.801 11-XII-1985
2186	7-XI-1985	24 BTA.	181.801 11-XII-1985
2304	20-XI-1986	24 BTA.	202.842 19-XII-1986
2708	29-XII-1987	24 BTA.	226.124 7-I-1988
2063	4-X-1988	24 BTA.	247.513 7-X-1988
2550	30-XI-1988	24 BTA.	252.043 7-XII-1988
2243	23-X-1991	24 STA.FE BTA.	345.729 14-XI-1991
727	12-IV-1993	24 STA.FE BTA.	402.829 23-IV-1993
3516	4-X-1994	48 STA FE BTA	466.055 10-X-1994

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

República de Colombia cadena.

Repetir adicional para uso exclusivo de copias de notaciones públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

Ca456957134



02-11-23

Cardena, M. Notario



Cámara
de Comercio
de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Recibo No. AB23502537
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2350253748E1E

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.

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0001553 del 29 de julio de 1997 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	00598241 del 21 de agosto de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0000073 del 22 de enero de 1998 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	00619948 del 28 de enero de 1998 del Libro IX
Cert. Cap. del 19 de febrero de 1998 de la Revisor Fiscal	00623625 del 23 de febrero de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0001144 del 26 de junio de 1998 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	00642216 del 17 de julio de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0000132 del 25 de enero de 1999 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	00669654 del 23 de febrero de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0000795 del 10 de mayo de 1999 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	00680997 del 21 de mayo de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0002285 del 21 de octubre de 1999 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	00701436 del 20 de octubre de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0006527 del 30 de octubre de 2002 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	00851894 del 15 de octubre de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0001057 del 20 de febrero de 2003 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	00867435 del 21 de febrero de 2003 del Libro IX
E. P. No. 7151 del 21 de diciembre de 2016 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	02170490 del 27 de diciembre de 2016 del Libro IX
E. P. No. 6953 del 7 de diciembre de 2018 de la Notaría 21 de Bogotá D.C.	02410539 del 28 de diciembre de 2018 del Libro IX
E. P. No. 2513 del 15 de mayo de 2019 de la Notaría 21 de Bogotá D.C.	02467353 del 20 de mayo de 2019 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 12 de junio de 2017 de Representante Legal,



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual



C#456957133

49.51

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Recibo No. AS23502537
Valor: \$ 7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN R2350253748618

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.

inscrito el 13 de junio de 2017 bajo el número 02233803 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- BANCO CAJA SOCIAL S.A.

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de control : 2017-06-12

Por Documento Privado del 16 de agosto de 1996 , inscrito el 16 de agosto de 1996 bajo el número 00550889 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:

- Fundación Social

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: No reportó

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado del 1 de agosto de 2018 de Representante Legal, inscrito el 2 de agosto de 2018 bajo el número 02363101 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- INVERSORA FUNDACIÓN GRUPO SOCIAL S.A.S.

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2018-07-26

**** Aclaración Situación de Control ****

Se aclara la situación de control inscrita el 13 de junio de 2017 bajo el Registro No. 02233803 del libro IX, en el sentido de indicar que la sociedad BANCO CAJA SOCIAL S.A. (matriz), ejerce situación de control sobre la sociedad FIDUCIARIA COLMENA S.A. (subordinada) y las dos sociedades hacen parte del grupo empresarial liderado por FUNDACIÓN SOCIAL (matriz).

**** Aclaración Situación de Control y Grupo Empresarial ****

Se aclara la situación de control inscrita el 2 de agosto de 2018 bajo el Registro No. 02363101 del libro IX, en el sentido de indicar que la sociedad inversora FUNDACIÓN SOCIAL SAS (matriz) comunica que ejerce situación de control directa sobre las sociedades BANCO CAJA

C#456957133



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Recibo No. A023502537
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2350253748E1E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosalelectronicos 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.

SOCIAL S.A., desde el 27 de julio de 2018, COLMENA SEGUROS S.A., desde el 26 de julio de 2018, CAPITALIZADORA COLMENA S.A., desde el 26 de julio de 2018, e indirecta sobre FIDUCIARIA COLMENA S.A., a través de BANCO CAJA SOCIAL S.A. (subordinadas) desde el 26 de julio de 2018. Así mismo, existe grupo empresarial con la FUNDACIÓN SOCIAL (matriz) y las sociedades subordinadas antes indicadas.

CERTIFICAS ESPECIALES

Por Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos suscrito el 20 de enero de 2010, entre las sociedad de la referencia (vocera del patrimonio autónomo ESTACIONES METROLÍNEA LTDA) y HELM FIDUCIARIA SA inscrito el 13 de mayo de 2010, bajo el No. 1383196 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos a la FIDUCIARIA HELM FIDUCIARIA SA como representante legal de los tenedores de bonos.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 1962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6431



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:11
Recibo No. AB23502537
Valor: \$ 7,200

49 51

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2350253748ELE

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.

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Mediana

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 15.704.617.944
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en período - CIU : 6431

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre el RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 13 de marzo de 2017. Fecha de envío de información a Planeación : 28 de junio de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

República de Colombia cadena.

Hoja adicional para uso exclusivo de copias de recibos pólizas, certificaciones y documentos del archivo notarial

Ca468957132



02-11-23

cadens. de bogota

NOTARIO

DIÁZ TELLEZ

2023



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de agosto de 2023 Hora: 13:07:33
Recibo No. AR23502337
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2350233748E1E

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.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

Constanza Puentes Trujillo
CONSTANZA PUENTES TRUJILLO





C#456957131

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1546129482919594

Generado el 02 de agosto de 2023 a las 09:27:00

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

4951

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 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA COLMENA S.A., y podrá utilizar la denominación "COLMENA FIDUCIARIA".

NIT: 860501448-6

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

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 562 del 09 de abril de 1981 de la Notaría 22 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), bajo la denominación FIDUCIARIA COLMENA S.A.

Escritura Pública No 795 del 10 de mayo de 1999 de la Notaría 24 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). El domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Santafé de Bogotá D.C., pero podrá crear sucursales, agencias o dependencias en otros lugares del país o del exterior por disposición de la Junta Directiva y con arreglo de las leyes.

Escritura Pública No 2285 del 21 de octubre de 1999 de la Notaría 24 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). PARAGRAFO: La sociedad podrá utilizar la expresión "COLMENA" acompañada de la denominación genérica de FIDUCIARIA, mientras la compañía haga parte del grupo empresarial encabezado por la FUNDACION SOCIAL. En consecuencia, si por algún motivo la compañía dejara de ser parte del mencionado grupo empresarial, la FUNDACION SOCIAL podrá libremente determinar si faculta o no a la sociedad para continuar utilizando dicha expresión como parte integrante de su nombre.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 2376 del 12 de mayo de 1981

REPRESENTACIÓN LEGAL: La Sociedad tendrá un Presidente que será reemplazado en sus faltas absolutas, temporales o accidentales por su suplente, elegido también por la Junta Directiva. La Junta Directiva podrá designar un segundo suplente del Presidente cuando así lo considere. El Presidente será el representante legal de la sociedad y tendrá a su cargo la dirección y administración de los negocios sociales. También será su suplente o suplentes elegidos por la Junta Directiva. Así mismo ejercerán la representación legal de la Fiduciaria, para todos los efectos legales, las personas que designe la Junta Directiva con las atribuciones, facultades y limitaciones que dicho órgano social determine. FUNCIONES: Las funciones del presidente son las siguientes: a) Desarrollar su gestión bajo los parámetros determinados por la naturaleza y actividad de la sociedad, de conformidad con lo previsto por la Ley y por estos estatutos. b) Ejecutar y hacer ejecutar las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas. c) Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y autorizar con su firma los actos y contratos en que ella intervenga. d) Constituir apoderados que representen a la sociedad judicial o extrajudicialmente. e) Servir de consultor y asesor de la Junta Directiva en todas las actividades de la sociedad. f) Celebrar dentro de las limitaciones previstas en estos estatutos, los actos y contratos que tiendan a cumplir los fines sociales. g) Orientar, dentro de los límites propios de su competencia, todas las actividades de la sociedad. h) Convocar a la Junta Directiva y a la Asamblea General de Accionistas, a sesiones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o, respecto de ésta, cuando lo solicite

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 80 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

Página 1 de 2



MINISTERIO DE HACIENDA Y
CRÉDITO PÚBLICO



C#456957131

02-11-23

cadena. de valores

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1546129482919594

Generado el 02 de agosto de 2023 a las 09:27:00

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

un número plural de accionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito. i) Cuidar la recaudación de los fondos sociales. j) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, las cuentas de fin de ejercicio que incluirán un informe de gestión, un informe especial en los términos del artículo 29 de la Ley 222 de 1995, los estados financieros de propósito general, un proyecto de distribución de las utilidades repartibles y todos aquellos documentos que las leyes exijan. k) Presentar a la junta directiva estados financieros mensuales, y un informe sobre la marcha de los negocios, con la periodicidad que le indique la Junta Directiva. l) Celebrar con las limitaciones previstas en estos estatutos y en la ley, los actos o contratos que tiendan a cumplir lo fines sociales. m) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de fideicomisos, previa autorización de la Junta Directiva y del Superintendente Financiero. n) Practicar el inventario de los bienes fideicomitados y tomar medidas de carácter conservativo sobre los mismos, cuando a ello haya lugar. o) Previa consulta con la Junta Directiva, pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando tenga dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad. p) Dar cumplimiento a la finalidad prevista para cada uno de los patrimonios fideicomitados y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos, y q) Todas las demás funciones que señalen la ley, los estatutos o le delegue la Junta Directiva. (Escritura Pública 6953 del 7 de diciembre de 2018 Notaria 21 de Bogotá D.C.)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Luz María Alvarez Echavarría Fecha de inicio del cargo: 08/08/2017	CC - 52082783	Presidente
Diana Pedraza Isaza Fecha de inicio del cargo: 09/11/2017	CC - 52713605	Suplente del Presidente
Daniel Guerrero Camacho Fecha de inicio del cargo: 15/09/2022	CC - 1019050607	Representante Legal para efectos Judiciales y Administrativos

Natalia Guerrero Ramirez

NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ
SECRETARIA GENERAL

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



CERTIFICADO VALIDO





CA450088935

ES COPIA SIMPLE (FOTOCOPIA) TOMADA DEL ORIGINAL DE LA ESCRITURA NUMERO 4951 DE FECHA 15 DE DICIEMBRE DE 2023 QUE SE EXPIDE EN 09 HOJAS UTILES CONFORME AL ARTICULO 79 DEL DECRETO 960 DE 1970. Y EL ARTICULO 18 DEL DECRETO 1250 DE 1970, CON DESTINO A:

LA OFICINA DE REGISTRO

BOGOTA D.C. 19 DIC 2023

MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ
NOTARIO 48

Elaboro: CE



República de Colombia

Report material para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

ICA
BOGOTÁ
D.C.

CA450088935



12-19-23

Cadena S.A. M.B. 14000000

EN BLANCO

EN BLANCO

EN BLANCO



ES **PRIMERA** COPIA (FOTOCOPIA) TOMADA DE SU ORIGINAL DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **4951** DE FECHA **15** DE **DICIEMBRE** DE **2023** QUE SE EXPIDE EN **21** HOJAS DEBIDAMENTE RUBRICADAS EN SUS MARGENES, CON **DESTINO A:**

LOS INTERESADOS

BOGOTA D.C., 19 DIC 2023



MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ
NOTARIO 48

Elaboró: CE



República de Colombia

Paquet instalada para uso exclusivo de copias de recibos pólizas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

Ca450068934



Cadena S.A. - Impresos 12-10-23

EN BLANCO

EN BLANCO

EN BLANCO

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**

Entre los suscritos:

1. **PROMITENTE TRADENTE:** [*], vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [*], quien actúa en calidad de Apoderada Especial del **FIDEICOMISO PROYECTO D**, conforme con el poder otorgado por medio de documento privado de fecha ___ de ___ de _____, por [*] [*], vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número [*] [*] expedida en Bogotá D.C., en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. (antes FIDUCIARIA COLMENA S.A.)**, identificada con Nit. 860.501.448-6, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número quinientos sesenta y dos (562) otorgada el nueve (09) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) ante la Notaría Veintidós (22) del Circulo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución S.B. número dos mil trescientos setenta y seis (2376) del doce (12) de mayo de mil novecientos ochenta y uno (1981) todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, **sociedad que actúa única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO D** identificado con NIT.830.054.090-6, que para los efectos de este instrumento se denominará **PROMITENTE TRADENTE**, y que comparece por ostentar la titularidad jurídica del bien Inmueble que se promete transferir.

2. **PROMITENTE VENDEDOR URBANSA:** [*], vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [*], quien actúa en calidad de Apoderada Especial Apoderada Especial conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha ___ de ___ de _____, por [*], vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en Usaquén, en su calidad de [*] de **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, con N.I.T. 800.136.561-7, 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 y autorizado por medio del Acta de Junta Directiva Número 268 del siete (7) de noviembre de dos mil diecinueve (2019);

PROMITENTE VENDEDOR DECO: [*], vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [*], quien actúa en calidad de Apoderada Especial Apoderada Especial Apoderada Especial conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha ___ de ___ de _____, por [*] [*], vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. [*] expedida en Usaquén, Representante Legal de **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 830.501.720-6, sociedad comercial por acciones simplificada, domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública número cuatro mil novecientos veinticinco (4925) del veintisiete (27) de septiembre de dos mil cuatro (2004) otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) del Circulo Notaria de Bogotá, y con Matrícula Mercantil No. 01418641, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien conjuntamente con **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.** se denominarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, e individualmente, **URBANSA S.A. y/o DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**; y por la otra parte:

3. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	LUGAR DE EXPEDICIÓN	ESTADO CIVIL
COMP-PAL- NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	LUGAR DE EXPEDICIÓN	ESTADO CIVIL
NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS	IDENTIFICACIÓN	LUGAR DE EXPEDICIÓN	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(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), han acordado celebrar el presente Contrato de Promesa de Compraventa el cual se registrá por las cláusulas que se relacionan a continuación, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que por medio de documento privado del veintiocho (28) de mayo de dos mil veinte (2020), **COLMENA FIDUCIARIA** en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS FUNDACIÓN SOCIAL O FIIM (hoy FIDEICOMISO DECO INVERSIONES), COMPAÑÍA INVERSORA COLMENA, URBANSA S.A. y DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., y COLMENA FIDUCIARIA** en calidad de Fiduciaria, celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria que dio origen al **FIDEICOMISO PROYECTO D.**

SEGUNDA. - Que el desarrollo urbanístico denominado Ciudadela San Juan Bosco, Plan Parcial Ciudadela San Juan Bosco cuenta con las siguientes licencias de urbanismo: (i) Resolución 16-3-0167 del nueve (9) de febrero de dos mil dieciséis (2016) ejecutoriada el veintidós (22) de marzo de dos mil dieciséis (2016) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede licencia de Urbanización para Etapa I; (ii) Resolución 16-3-1532 del dieciocho (18) de octubre de dos mil dieciséis (2016) ejecutoriada el veintiuno (21) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, mediante la cual se aprueba la modificación de la licencia de Urbanización Etapas I y se concede licencia de Urbanización para Etapa II; (iii) Resolución MLU 16-3-2436 del veintitrés (23) de febrero de dos mil diecisiete (2017) ejecutoriada el tres (3) de marzo de dos mil diecisiete (2017) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se aprueba modificación del Proyecto General de Urbanismo; (iv) Resolución 18-3-0278 del quince (15) de marzo de dos mil dieciocho (2018) ejecutoriada el doce (12) de abril de dos mil dieciocho (2018) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, mediante la cual se concede prórroga a la licencia de Urbanización Etapa I otorgada mediante Resolución 16-3-0167; (v) Resolución 18-3-1077 del dos (2) de noviembre de dos dieciocho (2018) ejecutoriada el catorce (14) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, mediante la cual se concede prórroga a la licencia de Urbanización concedida por Resolución 16-3-1532 para la Etapa II; (vi) Resolución 11001-3-19-0459 del siete (7) de marzo de dos mil diecinueve (2019) ejecutoriada el dieciocho (18) de marzo de dos mil diecinueve (2019) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se concede una segunda prórroga a la Licencia de Urbanización Etapa I otorgada mediante Resolución 16-3-0167; (vii) Resolución 11001-3-19-2015 del catorce (14) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) ejecutoriada el veintidós (22) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, mediante la cual se concede una segunda prórroga a la Licencia de Urbanización Etapa II otorgada mediante Resolución 16-3-1532. Mediante las licencias

citadas se aprobaron los planos CU3-U 248/4-03, CU3-U 248/4-04, y CU3-U 248/4-06; (viii) Resolución 1101-3-21-0579 del veintinueve (29) de abril de dos mil veintiuno (2021) ejecutoriada el veintiuno (21) de junio de dos mil veintiuno (2021) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, mediante la cual se concede una nueva licencia de urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización para la Etapa 1 del desarrollo denominado Ciudadela San Juan Bosco, otorgada mediante Resolución No. 16-3-0167; (ix) Resolución 1101-3-21-0778 del once (11) de junio de dos mil veintiuno (2021) ejecutoriada el mismo día de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, mediante la cual se concede una nueva licencia de urbanización, por medio de la cual se corrige la vigencia de la Revalidación de la Licencia de Urbanización para la Etapa 1 del desarrollo denominado Ciudadela San Juan Bosco, otorgada mediante Resolución No. 16-3-0167, y (x) Resolución 1101-3-21-1615 del veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021) ejecutoriada el tres (3) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, por el cual se concede una nueva licencia de urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución 16-3-1532 del 18 de octubre de 2016 para la Etapa 2 del desarrollo denominado Ciudadela San Juan Bosco.

TERCERA. - Que mediante Escritura Pública número trescientos treinta y seis (336) del veintisiete (27) de marzo de dos mil diecisiete (2.017) otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., se realizó el desenglobe del Inmueble Matriz generándose la Etapa I, II y III para la constitución de la urbanización Ciudadela San Juan Bosco y la cesión obligatoria a título gratuito de zonas de uso público del Plan Parcial Etapa I – Localidad de Usaquén, acto que fue aclarado mediante Escritura Pública setecientos tres (703) del siete (7) de junio de dos mil diecisiete (2.017) otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

CUARTA. - Que mediante la escritura pública número ochocientos veintidós (822) del veintitrés (23) de junio de dos mil veinte (2.020), otorgada en la Notaría Cincuenta (50) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., se realizó la constitución de la urbanización Ciudadela San Juan Bosco Etapa II y la cesión obligatoria a título gratuito de zonas de uso público del Plan Parcial Etapa II – Localidad de Usaquén, de la cual surgió el inmueble de Mayor Extensión denominado Manzana 6 Etapa II en donde se desarrollará el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL.

QUINTA. - Que como consecuencia de la consideración anterior, surgió (i) el Inmueble de Mayor Extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, denominado Manzana 6 (MZ 6) Etapa DOS (2), distinguido con la nomenclatura urbana Calle 171 7ª -21 de Bogotá, sobre el cual se desarrollará la construcción del proyecto de vivienda de intereses social (VIS) denominado CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL.

SEXTA. - Que mediante la Escritura Pública número Cuatro Mil Novecientos Cincuenta y Uno (4951) del quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2.023), otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., el **FIDEICOMISO PARQUEO SAN JUAN BOSCO** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. (antes FIDUCIARIA COLMENA S.A.)**, transfirió a título de restitución de aporte y en Fiducia Mercantil, al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO D** cuya vocera es la **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. (antes FIDUCIARIA COLMENA S.A.)**, el derecho de dominio y de posesión real y material sobre el Inmueble de Mayor Extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, en donde se desarrollará el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL.

SÉPTIMA. – Que el Proyecto cuenta con licencia de construcción bajo el acto administrativo No. [...] del [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]), ejecutoriada el [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]).

OCTAVA. – Que mediante Acto Administrativo No. [...] de fecha [...] de [...] de [...] de la Curaduría Urbana [...] de Bogotá, debidamente ejecutoriada el [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]), se aprobó los planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para someter al régimen de Propiedad Horizontal a la Etapa [...] del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL.

NOVENA. - **EI CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, es un proyecto de Vivienda de Interés Social, que inicialmente estará compuesto por [*] ([*]) unidades de vivienda que se construirán en [*] ([*]) Etapas, lo anterior puede variar de conformidad a lo aprobado en las licencias que sean otorgadas al Proyecto

DÉCIMA. - Que el Inmueble de Mayor Extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.

DÉCIMA PRIMERA. – Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN- PROPIEDAD HORIZONTAL, está a cargo de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, quienes, de conformidad con la Ley 1796 de 2016, ostentan la calidad de enajenadores de vivienda urbana y de constructores responsables del proyecto inmobiliario CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170,-PROPIEDAD HORIZONTAL dentro del marco establecido en el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO PROYECO D**; es decir, respecto de la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario URBANSA S.A., y respecto de la gerencia del proyecto inmobiliario DECO CONSTRUCCIONES S.A., obligaciones dentro de las cuales no tiene participación, ni responsabilidad alguna **COLMENA FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO PROYECTO D**.

DÉCIMA SEGUNDA. - Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL", está a cargo de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** sin participación, ni responsabilidad alguna de **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** y/o del **FIDEICOMISO PROYECTO D** dentro del alcance previsto en la consideración anterior. La Fiduciaria y el Fideicomiso no asumen obligación alguna tendiente a financiar a los Fideicomitentes o al proyecto, con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el Fideicomiso en virtud del contrato de fiducia suscrito con **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. La gestión de **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.**, 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. **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** no es diseñador, constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del Proyecto, ni participe de manera alguna en el desarrollo del proyecto inmobiliario "CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL", y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, ni responden por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, enajenación ni gerencia del Proyecto. Todo lo anterior, en razón a que la responsabilidad patrimonial frente a terceros que se derive de las actividades de construcción, comercialización y ventas de las unidades resultantes del proyecto, será asumida exclusivamente por URBANSA S.A. cuando quiera que se derive de acciones u omisiones enteramente imputables a la negligencia en la ejecución de dichas actividades. Así mismo, la

responsabilidad patrimonial frente a terceros que se derive de las actividades de gerencia del Proyecto será asumida exclusivamente por DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., bajo el mismo supuesto de imputación de negligencia. **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, además serán responsables del coste del proyecto inmobiliario.

DÉCIMA TERCERA. - Que de conformidad con el Contrato Fiduciario constitutivo del **FIDEICOMISO PROYECTO D, LOS PROMITENTES VENDEDORES** tienen a su cargo la obligación de suscribir los Contratos de Promesa de Compraventa de la unidades resultantes del Proyecto, e indicarle a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** que el **FIDEICOMISO PROYECTO D** recibirá los recursos producto de las ventas de dichas unidades, con el fin de administrarlos de conformidad al contrato fiduciario, situación que es entendida y aceptada por parte de **EL(A)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, con la suscripción del presente Contrato, razón por la cual el **FIDEICOMISO PROYECTO D** suscribirá la respectiva escritura pública de compraventa en su calidad **PROMITENTE TRADENTE** y con el exclusivo propósito de formalizar la transferencia del derecho de dominio sobre dichas unidades a favor de éste(os), así como de recibir los recursos objeto de la venta según lo establecido en la presente promesa y en la escritura pública de compraventa. En ese sentido, los **PROMITENTES VENDEDORES** asumen, según corresponda, todas las obligaciones objeto del presente Contrato, las derivadas del Contrato de Fiducia y concurrirán a suscribir la escritura pública de transferencia una vez se cumplan las condiciones aquí previstas para **EL(A)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

DÉCIMA CUARTA. - Que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente Contrato declara(n) conocer y aceptar que en virtud del Contrato de Fiducia, el **FIDEICOMISO PROYECTO D** realizará la transferencia de dominio del Inmueble resultante del Proyecto adelantado por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, sin que ello implique que la **FIDUCIARIA** en nombre propio y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO D** realice actividades de vigilancia y control sobre las condiciones técnicas y/o financieras del proyecto o asuma obligaciones de constructor, diseñador, promotor, vendedor, gerente o interventor del Proyecto en los términos aquí previstos. En consecuencia, la **FIDUCIARIA** en nombre propio y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO D** no asumirá responsabilidad alguna frente a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** ni frente a terceros, entre otros, por aspectos tales como la tradición de los Inmuebles, terminación de la construcción, punto de equilibrio, presupuesto, especificaciones de la obra, estabilidad y calidad de la obra, programación, desarrollo y cronograma de ejecución de la mismas, calidad, área o precio de los Inmuebles, entrega de áreas comunes, entrega de unidades resultantes, saneamiento, y en general, por cualquiera otra obligación distinta de la relativa a la suscripción del presente documento y de las escrituras de transferencia en la calidad de vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO D**.

DÉCIMA QUINTA. - Que lo establecido en la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** no modifica, ni contraviene las estipulaciones plasmadas en el Convenio de Colaboración suscrito entre los **FIDEICOMITENTES**.

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

Que por medio del presente documento las partes convienen los términos y condiciones en que prometen llevar a cabo la transferencia del Inmueble, a título de compraventa, a favor de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, acordando al efecto las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO. Los **PROMITENTES VENEDORES** prometen vender y el **PROMITENTE TRADENTE** se obliga únicamente a perfeccionar la transferencia en favor de **EL(LA)(LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión que ostenta el **FIDEICOMISO PROYECTO D**, sobre el Inmueble, y éste(os), a su vez, promete(n) comprar a aquél, el pleno derecho de dominio, la posesión regular, y de buena fe que el primero tendrá y ejercerá sobre el Inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., distinguido con la nomenclatura urbana Calle 171 7ª -21 de Bogotá (Interior - Apartamento UNIDAD NUMERO) (en adelante el "Inmueble"), que forma parte del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL**. El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa tiene(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50N-[...] para el Apartamento, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, y sus dependencias, linderos y área, serán los consignados en el numeral 1.3 de la presente Cláusula, de conformidad con la según la Escritura Pública número [...] ([...]) del [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]), otorgada en la Notaria [...] ([...]) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., por medio de la cual se protocolizó el [...] Reglamento de Propiedad Horizontal de la Etapa [...] proyecto del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL**.

1.1. DIRECCIÓN. El Inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., distinguido con la nomenclatura urbana carrera Calle 171 7ª -21 de Bogotá, sin perjuicio de que puedan presentarse variaciones de la nomenclatura ordenadas por la autoridad catastral.

1.2. ÁREA Y DEPENDENCIAS. El área total construida y área privada del Inmueble es la plasmada en el numeral 1.3. de la presente Cláusula. Con la suscripción de este Contrato, El(los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que el área construida aproximada, el área privada y los linderos del Inmueble son los que se indicarán en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Etapa [...] proyecto del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL**.

1.3. LINDEROS. LINDEROS APTO (-INCLUIR-)

1.4. CUERPO CIERTO. No obstante, la determinación del Inmueble por su área, cabida y linderos, éste se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos.

1.5. MATRÍCULA INMOBILIARIA. El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa tiene(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50N-[...] para el Apartamento, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, y sus dependencias, linderos y área, serán los consignados en en el Reglamento de Propiedad Horizontal proyecto del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL**.

1.6. INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN. El lote de mayor extensión se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número [...] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte. Las dependencias, linderos, área y determinación específica del Inmueble en Mayor Extensión serán los consignados a continuación:

1.6.1. DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN. El predio se denomina Manzana [...] Etapa [...] y está ubicado en la ciudad de Bogotá D.C.

1.6.2. CABIDA SUPERFICIARIA. [...] METROS CUADRADOS ([...] m2).

1.6.3. LINDEROS. [...]

1.6.4. TRADICIÓN Y SANEAMIENTO. El Inmueble de Mayor Extensión, es de propiedad del **FIDEICOMISO PROYECTO D** NIT 830.054.090-6, administrado por **COLMENA FIDUCIARIA**, el cual se adquirió mediante la Escritura Pública número Cuatro Mil Novecientos Cincuenta y Uno (4951) del quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2.023), otorgada en la Notaria

Cuarenta y Ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., el **FIDEICOMISO PARQUEO SAN JUAN BOSCO** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.**, transfirió a título de restitución de aporte y en Fiducia Mercantil, al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO D** cuya vocera es la **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.**, el derecho de dominio y de posesión real y material sobre el inmueble de Mayor Extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, en donde se desarrollará el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL**.

1.6.5. EL PROMITENTE TRADENTE y EL PROMITENTE VENDEDOR garantizan que el Inmueble no ha sido enajenado por acto anterior al presente y en la actualidad lo poseen quieta, regular, pública y pacíficamente desde que el **FIDEICOMISO** adquirió el terreno sobre el cual se desarrolla el Proyecto e igualmente garantizan 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, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal al cual quedará sometido el Proyecto y por la hipoteca de mayor extensión que se constituyó mediante Escritura Pública Número [...] ([...]) del [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]), otorgada en la Notaría [...] ([...]) del Círculo Notarial de Bogotá D.C. por el **FIDEICOMISO PROYECTO D** a favor de [*], 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.

1.7. El(los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que ha identificado plenamente el Inmueble, así como la licencia de construcción, sus modificaciones y los planos arquitectónicos correspondientes, a través de la gestión de ventas que ha desarrollado el **PROMITENTE VENDEDOR URBANSA**, ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica contenidas en la propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el Proyecto, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del Proyecto al Distrito de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por el **PROMITENTE VENDEDOR URBANSA** en planos y demás instrumentos utilizados y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos aproximados, dimensiones y especificaciones que fueron presentadas por el **PROMITENTE VENDEDOR URBANSA** antes de la firma del presente Contrato (Anexo No 1), y declara su satisfacción al respecto.

Los materiales de acabados nacionales o importados podrán ser reemplazados sin previo aviso por otros de igual calidad a los que se encuentran en el Anexo No. 1 de características y especificaciones del Inmueble, para lo cual se entienden plenamente facultados los **PROMITENTES VENDEDORES**. El(los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconoce(n) expresamente que la actividad constructora comporta actividades que son artesanales y acepta(n) que pueden presentarse diferencias entre los inmuebles y que la uniformidad de estos no será total.

1.8. REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL: El Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto se elaborará de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001. de conformidad con los planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas que se aprueben para el del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**. Además del dominio particular sobre el Inmueble, la compraventa que aquí se promete incluirá un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes. El coeficiente de copropiedad de cada una de las unidades con respecto a los

bienes comunes generales de propiedad, uso y goce de todo el Proyecto, contenido en la tabla de coeficientes de propiedad del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Los parqueaderos para copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I serán comunales y se ubican en [*] del conjunto. En total se contará con [*] ([*]) parqueaderos. El requerimiento de estacionamientos para el uso de Viviendas de Interés Social (VIS) de acuerdo al POT de Bogotá, corresponde a [*] ([*]) parqueadero cada [*] ([*]) viviendas sin hacer discriminación entre residentes y/o visitantes, es decir, un total exigido de [*] unidades. El proyecto se entregará con [*] parqueaderos exigidos y [*] parqueaderos adicionales dentro de los cuales [*] son de parqueo para movilidad reducida.

PARÁGRAFO: DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones del dicho Reglamento al cual se someterá el Proyecto. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) especialmente manifiesta(n) que acepta(n) que por instrucción de los PROMITENTES VENDEDORES, el FIDEICOMISO PROYECTO D al ostentar la titularidad jurídica del bien Inmueble en el que desarrolla el Proyecto, o quien lo sustituya en sus derechos, podrá ejercer sin limitación o restricción alguna las facultades autónomas previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos que allí se establezcan, para la adición o modificación del mismo, esto es, sin necesidad de contar para el efecto con la autorización o aprobación de los copropietarios y de ninguno de los órganos de la copropiedad que en dicho reglamento se regula. Esta facultad tiene una limitación en el tiempo porque no se podrá ejercer a partir del momento en el que se haya enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de conformidad con lo establecido en el artículo 24 y 52 de la ley 675 de 2001. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por LOS PROMITENTES VENDEDORES 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 LOS PROMITENTES VENDEDORES corresponden a ajustes en las condiciones técnicas propias 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 PROYECTO D y a COLMENA FIDUCIARIA 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). 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 de LOS PROMETIENTES VENDEDORES.

Desde la entrega de cada unidad de vivienda al futuro propietario, éste o el arrendatario, según corresponda, quedan obligados a cancelar las cuotas de administración. El valor aproximado de la cuota ordinaria o común es de [*] pesos moneda corriente (\$[*]) por metro cuadrado (m²) del área de la unidad de vivienda, que se ajustará de acuerdo con lo que decida la Asamblea de Copropietarios del Proyecto y podrá aumentarse en el valor del Salario Mínimo Legal Vigente del año correspondiente, todo de conformidad con escritura pública número [...] ([...]) del [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]) otorgada en la Notaría [...] ([...]) del Circulo Notarial de Bogotá D.C.

SEGUNDA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de venta será de DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES DE PESOS (\$227.000.000). Al tratarse de una vivienda de interés social el precio aquí descrito no podrá superar el tope VIS establecido por las normas que regula el precio en esta clase de vivienda es decir 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) del año de escrituración del inmueble., fecha referida en el numeral 5.1 de la Cláusula Quinta del presente contrato.

LA SUMA DE VALOR VENTA LETRAS (\$VALOR VENTA NÚMEROS) que EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) al FIDEICOMISO PROYECTO D administrado por FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A., así:

2.1. LA SUMA DE VALOR PAGADO TOTAL LETRAS (\$VALOR PAGADO TOTAL NÚMEROS) Pagada por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y recibida por EL FIDEICOMISO PROYECTO D administrado por COLMENA FIDUCIARIA.

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

2.2.1.

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

PARÁGRAFO PRIMERO. - Solamente se considerará pago válido el que se haga en efectivo o cheque girado a la Cuenta de Ahorros Recaudadora del Banco Caja Social, a través de la tarjeta de recaudo entregada al PROMITENTE COMPRADOR para realizar los pagos de su inmueble. De acuerdo con lo anterior EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se comprometen a girar única y exclusivamente los recursos correspondientes al precio del Inmueble, en las cuentas del FIDEICOMISO PROYECTO D.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En caso de mora en el pago de los valores que se encuentran en esta cláusula, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **EL PROMITENTE TRADENTE** y los **PROMITENTES VENDEDORES**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrán: a) exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, b) exigir el cumplimiento forzado del presente Contrato o c) dar por terminado el mismo de manera unilateral de pleno derecho lo cual será comunicado a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. - La mora de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el pago de alguna de las cuotas pactados, implica que el dinero que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(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.

PARÁGRAFO CUARTO. - En el evento en que surjan inconsistencias respecto de las cuotas pactadas, EL PROMITENTE VENDEDOR URBANSA S.A dará aviso por escrito o por cualquier medio a EL(LA)(LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para subsanar dichas inconsistencias.

2.2.2. LA SUMA DE VALOR AHORRO PROG LETRAS (\$VALOR AHORRO PROG NÚMEROS), con el producto del depósito efectuado a la fecha y/o por realizar en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, de que tratan los artículos 2.1.1.1.1.3.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tiene(n) o abrirá(n) en ENTIDAD AHORRO PROGRAM cuenta número CUENTA AHORRO PROGRAM, suma que deberá ser cancelada al PROMETIENTE TRADENTE, por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Quinta del presente documento.

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

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

2.2.2.3. Cantidad ésta que por virtud del presente documento **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al aquí citado BANCO o ENTIDAD FINANCIERA, para que le sea pagada, girada o abonada directa e incondicionalmente a la Cuenta de Ahorros número [###] del Banco Caja Social a nombre de FIDEICOMISO PROYECTO D, suma que deberá ser pagada una vez sea comunicada la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, y por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la Escritura Pública de compraventa prevista en la Cláusula Quinta del presente documento.

2.2.3. LA SUMA DE CESANTÍAS LETRAS (\$CESANTÍAS 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 CESANTÍAS	VALOR CESANTÍAS LETRAS(\$VALOR CESANTÍAS NÚMEROS)	COMP-PAL- NOMBRE
ENTIDAD CESANTÍAS 2	VALOR CESANTÍAS 2 LETRAS(\$VALOR	NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS

--	--	--

Cantidad ésta que por virtud del presente documento EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(mos) irrevocablemente al aquí citado Fondo, para que le sea pagada, girada o abonada directa e incondicionalmente a la Cuenta de Ahorros número [###] del Banco Caja Social a nombre de FIDEICOMISO PROYECTO D, 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 Quinta del presente documento. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa, irrevocable, e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías, para que el monto de estas le sea pagada, girada o abonada en cuenta bancaria enunciada.

2.3. LA SUMA DE VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NÚMEROS) con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata la Ley 3 de 1991, el Decreto 2190 de 2009 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 133 de 2018, y Decreto 1533 de 2019 y demás normas que los adicionen o complementen, el cual fue aprobado el día APROB SUB LETRAS(DÍA APROB SUB NÚMEROS) del mes de MES APROB SUB del año APROB SUB LETRAS (AÑO APROB SUB NÚMEROS) por la Caja de Compensación Familiar ENTIDAD DEL SUBSIDIO, al cual se postulará conforme al término previsto en la cláusula cuarta del presente documento ante la entidad ENTIDAD DEL SUBSIDIO. Cantidad que en virtud del presente documento **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Caja de Compensación Familiar o la entidad competente, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente en la Cuenta de Ahorros número [###] del Banco Caja Social a nombre de FIDEICOMISO PROYECTO D.

2.3.1. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda para que una vez éste haya sido aprobado, proceda a desembolsar a favor de **EL PROMITENTE TRADENTE**, la suma correspondiente al "Subsidio Familiar de Vivienda", mediante pago, giro, o abono en una cuenta bancaria a favor de EL PROMITENTE TRADENTE una vez se haya otorgado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la escritura pública de compraventa y una vez efectuada la entrega del inmueble. Para efectos del desembolso del subsidio de vivienda, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) entregar a **URBANSÁ S.A.**, la correspondiente carta de autorización para el retiro del subsidio. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** generarán intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta tanto la misma no sea solucionada y **LOS PROMITENTES VENEDORES** pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

2.3.2. En el evento que **EL PROMITENTE VENEDOR** solicite el desembolso anticipado de los subsidios, y de conformidad con la Resolución 966 de 2004 emitida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la escrituración y entrega del INMUEBLE a satisfacción del beneficiario del subsidio debe darse dentro de la vigencia del subsidio familiar de vivienda o restituirse a su cargo el valor de este.

2.3.3. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que reúnen los requisitos necesarios para que le(s) sea adjudicado(s) el Subsidio Familiar de Vivienda, y que se obliga(n) a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este Contrato y en la ley. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) especialmente a dar cumplimiento al procedimiento contemplado en la presente cláusula, y adicionalmente a

obtener la viabilidad del Subsidio de Familiar Vivienda por parte de la entidad otorgante del mismo, lo cual garantizará la obtención de la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el precio del Inmueble objeto del Contrato.

2.4. LA SUMA DE VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NÚMEROS) la cubrirá(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con el producto del subsidio concurrente asignado por el MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA), según lo previsto en el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019 que establece asignación a subsidios familiares de vivienda con aplicación concurrente a hogares beneficiarios del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social Mi casa ya, y demás normas que lo modifiquen, aclaren o adicionen, cantidad que en virtud del presente documento **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA), para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente en la Cuenta de Ahorros número [###] del Banco Caja Social a nombre de FIDEICOMISO PROYECTO D.

PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete a pagar al PROMETIENTE VENDEDOR el valor equivalente al subsidio concurrente asignado por el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO – FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA) de que trata el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019, en caso de que no se haga la asignación correspondiente por terminación de los cupos y/o recursos asignados por FONVIVIENDA dicho valor deberá ser cancelado por lo menos diez (10) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

2.5. LA SUMA DE VALOR CRÉDITO LETRAS (\$VALOR CRÉDITO NÚMEROS) la cubrirá(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, con el producto del préstamo que para tal efecto le(s) conceda la ENTIDAD DE CRÉDITO; cantidad ésta que por virtud del presente documento autorizan irrevocablemente a dicha entidad para que le sea pagada, girada o abonada directa e incondicionalmente en la cuenta de ahorros número [###] del Banco Caja Social a nombre de FIDEICOMISO PROYECTO D.

PARÁGRAFO PRIMERO. - 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(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, superan la suma equivalente al precio del Inmueble prometido en venta, el valor correspondiente al excedente será destinado a cubrir los gastos contractuales referidos en la Cláusula Cuarta del presente contrato. En el evento en que hayan sido cancelados los gastos contractuales anteriormente mencionados y aún quede saldo a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, éste será devuelto a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. En ningún caso, el valor del correspondiente excedente será considerado como un mayor valor del precio del Inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Si por el contrario, para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el presente contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente cláusula y el valor del crédito, pagadas por **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** en la Cuenta de Ahorros número [###] del Banco Caja Social a nombre de FIDEICOMISO PROYECTO D, es inferior a la suma equivalente al precio del Inmueble prometido en venta, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá pagar mediante consignación bancaria a Cuenta de Ahorros número [###] del Banco Caja Social a nombre de FIDEICOMISO PROYECTO D, 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.

PARÁGRAFO TERCERO. - Cualquier modificación a la forma de pago que derivare en una ampliación de los plazos en que el FIDEICOMISO PROYECTO D administrado por FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. debería recibir los pagos pactados, la misma deberá ser aceptada por escrito por parte de los PROMITENTES VENVEDORES, dicha modificación quedará incorporada en un Otrosí que modifique las condiciones del presente contrato. En caso de ser aceptada **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerá un interés a favor del FIDEICOMISO PROYECTO D, en los términos que se estipularán en la reforma del presente Contrato. Teniendo en cuenta lo anterior, dichas modificaciones deberán ser

comunicadas mediante documento escrito por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), mínimo sesenta (60) días antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione este Contrato para ser estudiada por LOS PROMITENTES VENDEDORES, los cuales le notificarán al FIDEICOMISO PROYECTO D administrado por FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. si dicha modificación es aceptada.

PARÁGRAFO CUARTO. - En caso de que el mencionado Crédito no sea aprobado a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por causas no imputables a éste, el presente Contrato quedará resuelto de pleno derecho a partir de la fecha de la comunicación del PROMITENTE VENDEDOR URBANSA, en la que notifique tal circunstancia, con base en el documento escrito de la entidad crediticia en el que se informa de la negación del Crédito. En este evento **EL PROMITENTE TRADENTE** procederá dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de la instrucción remitida por URBANSA S.A. a restituir a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) las sumas recibidas hasta ese momento, deduciendo los valores por concepto del impuesto a las transacciones financieras y sin que haya lugar al pago de intereses, actualización o rendimientos de ninguna clase, quedando inmediatamente LOS PROMITENTES VENDEDORES y EL PROMITENTE TRADENTE en libertad de disponer del Inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO. - LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO D no responderá por los pagos, efectuados desatendiendo las instrucciones indicadas en el párrafo anterior, o efectuados a terceros.

PARÁGRAFO SEXTO. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LOS PROMITENTES VENDEDORES para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de entidades financieras.

TERCERA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS PROMITENTES VENDEDORES. En desarrollo y ejecución del presente contrato, constituyen especiales obligaciones a cargo de LOS PROMITENTES VENDEDORES las siguientes:

3.1. **ESCRITURA PÚBLICA.** Concurrir al otorgamiento de la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa en la fecha, hora y lugar señalado en la Cláusula Quinta de este contrato.

3.2. **IMPUESTO PREDIAL.** Le corresponde a LOS PROMITENTES VENDEDORES pagar el valor total del impuesto predial del Inmueble correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la Escritura Pública mediante la que se dé cumplimiento a este contrato, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

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

3.4. Para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan, EL PROMITENTE VENDEDOR URBANSA 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 distinciones establecidas en el numeral 5.2 de la Cláusula Quinta del presente Contrato.

3.5. Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y LOS PROMITENTES VENDEDORES 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, procedimiento que será establecido en el manual que se le entregará al propietario al momento de la entrega de la unidad.

3.6. **DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Cancelar los derechos de conexión de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural.

La instalación de las líneas telefónicas individuales y los derechos de conexión del servicio de energía eléctrica serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). 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.

3.7. **RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA.** En la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** renunciarán expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada.

3.8. **GASTOS CONTRACTUALES.** Pagar el 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.

3.9. **ENTREGA.** Hacer entrega material del Inmueble prometido en compraventa en la oportunidad prevista en la Cláusula Quinta.

3.10. **CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA.** Cancelar proporcionalmente la hipoteca en mayor extensión que exista sobre el Inmueble, lo cual deberá efectuarse al momento de otorgar la Escritura Pública de Compraventa, por medio de la cual se dé cumplimiento a del presente contrato, solo en el caso de que se haya constituido hipoteca sobre el Inmueble de mayor extensión.

3.11. **DESENGLOBE CATASTRAL.** EL PROMITENTE VENDEDOR, **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.** realizará los trámites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL-HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL ante la entidad catastral distrital y/o la entidad que corresponda, del cual forma parte el Inmueble.

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

4.1. **PAGO DEL PRECIO.** Pagar el precio de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Segunda. En caso de que la suma de las cuotas, el valor del crédito, pactados en la Cláusula en mención, resulte inferior al valor allí mismo expresado, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a cancelar la diferencia, antes de treinta (30) días al otorgamiento de la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento al presente contrato. En el evento que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(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 de LOS PROMITENTES VENDEDORES.

4.2. SOLICITUD DE CRÉDITO. Efectuar en forma completa y oportuna la solicitud del crédito de que trata la Cláusula Segunda, 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 Quinta del presente documento. Así mismo, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) a la entidad financiera antes mencionada los gastos generados con ocasión del estudio de crédito.

4.2.1 EI PROMITENTE VENDEDOR URBANSA, podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en el trámite de los documentos con destino a la entidad crediticia, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel (aquella)(aquello) que es exclusivamente de su cargo. LOS PROMETIENTES VENDEDORES, a través del PROMITENTE VENDEDOR URBANSA, podrá(n) solicitar en cualquier momento a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) copia de los documentos que evidencien que está(n) adelantando diligentemente la actualización de la información para la tramitación y desembolso del Crédito.

4.2.2 EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) o LOS PROMETIENTES VENDEDORES para perfeccionar el Crédito. Así mismo EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el Inmueble, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de la entidad crediticia; si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo Crédito.

4.3. PERFECCIONAMIENTO DEL CRÉDITO. Suscribir el pagaré correspondiente al crédito de que trata la Cláusula Segunda 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.

4.4. 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 de Compraventa, con el objeto de garantizar el préstamo de que trata la Cláusula Segunda.

4.5. POSTULACIÓN AL SUBSIDIO. Se obliga a presentar ante una de las entidades señaladas en las normas vigentes para el efecto, en forma completa y con información auténtica y veraz, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación al Subsidio Familiar de Vivienda, al menos seis (6) meses antes de la fecha de suscripción de la Escritura Pública de conformidad con los cronogramas de las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, para lo cual debe contar como mínimo con el diez por ciento (10%) del valor de inmueble, ya sea en cuenta de ahorro previo, en aportes periódicos de ahorro y/o en cesantías.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma referida en el numeral 2.3 de la Cláusula Segunda, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar sesenta (60) días calendario antes del día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa; en caso contrario, se resolverá el Contrato de pleno derecho y EL PROMITENTE TRADENTE previa notificación escrita de URBANSA S.A., restituirá los dineros entregados por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) , sin deducciones y sin reconocimientos de intereses. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior bien sea por cambio de año o por criterio del otorgante del subsidio, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio del Inmueble.

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

4.6. **ESCRITURA PÚBLICA.** Celebrar la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca prometidas en la oportunidad señalada en la Cláusula Quinta del presente contrato.

4.7. **RECIBO.** Recibir materialmente el Inmueble en la oportunidad señalada en la Cláusula Quinta.

4.8. **ESTABILIDAD DEL INMUEBLE:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su(s) Inmueble(s) se obligan a NO intervenir los elementos estructurales, como demolición de vigas, muros, placas, anclajes de grouting que hacen parte integral del sistema estructural del INMUEBLE.

4.9. En relación con la obligación referida en el numeral anterior, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) 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 Inmueble y a las normas contempladas en la Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se harán 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) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en su Inmueble. Le(s) queda rotundamente prohibido a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) realizar algún tipo de modificación estructural al Inmueble.

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

4.11. **PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** Presentar la correspondiente carta de aprobación vigente del crédito y subsidio de vivienda familiar de que tratan los numerales anteriores, para la firma de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, con la cual se da cumplimiento al presente contrato.

4.12. **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 TRADENTE y LOS PROMITENTES VENDEDORES, el cual será devuelto una vez que la Caja de Compensación de Vivienda Familiar que concedió el subsidio de vivienda familiar y la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda, realice(n) el desembolso del valor del crédito hipotecario y el subsidio de vivienda familiar. En el evento en que pasados quince (15) días desde el desembolso del crédito, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas de LOS PROMITENTES VENDEDORES, éstos últimos procederá a realizar la anulación y devolución de los mismos a la dirección de notificación que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) 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 LOS PROMITENTES VENDEDORES cumplen con su obligación procediendo a la devolución, sin tener en ningún caso que verificar el recibo de los mismos. Si la dirección estuviere errada, LOS PROMITENTES VENDEDORES procederán a la destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

4.13. **IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS.** Asumir desde la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, los impuestos, las tasas y las contribuciones, a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen, liquiden o reajusten por razón del (los) mismo(s) a partir de dicha fecha; así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del(los) inmueble(s), independientemente de si para esa fecha las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su cédula catastral individual o de si se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desenglobe. Lo correspondiente a los servicios públicos, el pago de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, la prima de seguro, etc., desde la entrega del inmueble.

Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, LOS FIDEICOMITENTES entregarán el(los) inmueble(s) en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la presente escritura pública. La contribución por valorización se encuentra a cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la firma del contrato de promesa de compraventa.

4.14. **HURTOS.** A partir de la fecha de entrega del Inmueble EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su INMUEBLE, independientemente de si uno de los PROMITENTES VENDEDORES 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.

4.15. **IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO.** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados del Conjunto Residencial, el Inmueble a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en la Cláusula Décima Quinta de la presente promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del referido Conjunto Residencial, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento.

4.16. **SOLIDARIDAD.** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que, para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato, obra(n) solidariamente frente a LOS PROMITENTES VENDEDORES, 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

4.17. **GASTOS CONTRACTUALES.** 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.

4.18. **INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN.** Pagar a favor de LOS PROMITENTES VENDEDORES, el equivalente a la tasa máxima autorizada por Ley de intereses mensuales remuneratorios anticipados sobre el valor del crédito señalado en la Cláusula Segunda, contados por treinta (30) días desde el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa del Inmueble, hasta el día en que efectivamente le sea entregada o abonada dicha cantidad a LOS PROMITENTES VENDEDORES.

4.19. **TERRENOS POR DESARROLLAR.** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional 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 al EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) 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.

4.20. **NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO.** Las partes declaran en forma expresa que el Inmueble 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 LOS PROMITENTES VENDEDORES tienen la facultad de cambiar la presentación de los acabados del Inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

4.21 **CUMPLIMIENTO DE MANUALES Y POLÍTICAS DE LA COPROPIEDAD:** EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(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, 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) PROMETIENTE(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) PROMETIENTE(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.

4.22. DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(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 CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el pago de una pena equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

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 CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL, 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.

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.

PARÁGRAFO TERCERO. - Con la entrega de las unidades privadas se hace la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de las Torres que conforman el Conjunto, como son los bienes indispensables para su existencia, estabilidad, conservación y seguridad, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular a saber: El Terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y las cubiertas o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, Parqueos de Visitantes, Accesos, Haller por pisos, Escaleras, Portería, Cuarto de Basuras, Tanque de Agua, Cuarto de Bombas y demás, se efectúa de manera simultánea con la entrega de los bienes privados.

De tal manera, simultáneamente con la entrega de las unidades privadas a sus respectivos adquirentes según las actas correspondientes, se presume que el propietario inicial entregará los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados, tales como los elementos estructurales, accesos, zonas de circulación, ascensores, transformador, planta eléctrica de emergencia, etc.. La entrega de las zonas comunes no esenciales de la Etapa I será una vez se haya enajenado el 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias del Proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL, en cumplimiento del artículo 24 de la Ley 675 de 2011, sobre Régimen de Propiedad Horizontal en los términos de la Escritura Pública número [*] ([*]) del [*] ([*]) de [*] de [*] ([*]), otorgada en la Notaría [*] ([*]) del Circulo Notarial de Bogotá D.C.

QUINTA. - CELEBRACIÓN DE LA COMPRAVENTA E HIPOTECA Y ENTREGA MATERIAL.

5.1. ESCRITURA PÚBLICA. La escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente Contrato y mediante la cual se constituya la hipoteca que garantizará el crédito de que trata la Cláusula Segunda, será otorgada y suscrita por las partes en la Notaría [...] ([...]) del Circulo Notarial de Bogotá, o en la que sea asignada por reparto por la Superintendencia de Notariado y Registro, a la hora comprendida entre las 4:00 p.m. y las 5:00 p.m. del día ESCRITURA DÍAS LETRAS(ESCRITURA DÍA NÚMEROS) del mes de ESCRITURA MES LETRAS del año ESCRITURA AÑO LETRAS(ESCRITURA AÑO NÚMEROS) , para lo cual las Partes concurrirán a la mencionada notaría provistos de cédula de ciudadanía, para firmar la correspondiente escritura pública. El PROMITENTE TRADENTE suscribirá la mencionada escritura pública una vez sea remitido por la Notaría a las oficinas del PROMITENTE VENDEDOR URBANSA de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). La no suscripción de la escritura pública mencionada en la fecha, hora y lugares

convenidos se entenderá como manifestación de retracto por parte del contratante que incurra en tal acción. En el evento en que el otorgamiento de la escritura pública se pueda realizar con anterioridad a la fecha indicada, LOS PROMITENTES VENDEDORES darán aviso a EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) indicando la fecha en la cual se llevará a cabo el otorgamiento de la escritura pública. En todo caso, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) manifestar expresamente la imposibilidad sobre la anticipación de la firma de la escritura pública dentro de los tres (03) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, de lo contrario ésta se entenderá aceptada y será de estricto cumplimiento para las partes.

No obstante, para que EL PROMITENTE TRADENTE se encuentre obligada a otorgar la Escritura Pública De Compraventa, se ha debido surtir el trámite de conocimiento de cliente del EL(LA)PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES), cuya documentación debe ser proporcionada por **EL PROMITENTE VENDEDOR URBANAS**, así mismo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) haber cumplido con el pago del precio del Inmueble de conformidad con la Cláusula Segunda del presente contrato y demás obligaciones a su cargo. Igualmente, deberá encontrarse aprobado el Crédito y el Subsidio de Vivienda Familiar a los que se hace referencia en presente Contrato, y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del Crédito y demás requisitos previstos.

EL PROMITENTE TRADENTE y LOS PROMITENTES VENDEDORES podrán suscribir la escritura pública de compraventa fuera del Despacho por de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983.

PARÁGRAFO PRIMERO. PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA. EL PROMITENTE TRADENTE está obligada a transferir el Inmueble mediante la suscripción de la respectiva escritura pública de compraventa, previo cumplimiento de los siguientes requisitos, los cuales serán verificados por LOS PROMITENTES VENDEDORES: 1. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haya(n) realizado el pago total de la Cuota Inicial, pago de avalúos y estudios de títulos a las entidades financieras, gastos administrativos y demás, y hayan obtenido el paz y salvo otorgado por EL PROMITENTE VENDEDOR URBANSA con antelación a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, documento que exigirá la Notaría el día estipulado para la firma, so pena de incurrir en el incumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa. 2. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a conservar todos sus comprobantes de pago originales, ya que los mismos deberán ser entregados a URBANSA S.A. antes de la firma de la escritura de compraventa que perfecciona este Contrato, y los pagos realizados deben estar identificados y aceptados. 3. Que haya sido notificada la aprobación definitiva del Crédito que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a solicitar de acuerdo con lo previsto en este Contrato. 4. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haya(n) efectuado las gestiones que les competen, para la legalización y desembolso del Crédito, y de las Cesantías si se hubieren comprometido como parte del precio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si el día fijado para la firma de la escritura pública LOS PROMITENTES VENDEDORES no contaren con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a él, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de las respectivas constancias, para lo cual LOS PROMITENTES VENDEDORES darán aviso vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en este mismo Contrato.

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

PARÁGRAFO CUARTO. No obstante, lo anterior, las partes acuerdan expresamente que LOS PROMITENTES VENDEDORES podrán ajustar la fecha prevista para la suscripción de la Escritura Pública, siempre que dicha modificación no exceda un plazo máximo adicional de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha inicialmente pactada. Con la firma del presente documento, LOS PROMITENTES COMPRADORES aceptan dicha posibilidad y se comprometen a concurrir en la

nueva fecha que se les informe oportunamente para la firma de la escritura, sin que ello implique la imposición de sanción alguna a cargo de LOS PROMITENTES VENDEDORES.

PARÁGRAFO QUINTO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de escrituración del Inmueble y exonera(n) de toda responsabilidad a los PROMITENTES VENDEDORES por no suscribir la Escritura Pública de Compraventa en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. En tales eventos se prorrogará la fecha de escrituración hasta el quinto (5) días hábil siguiente a la cesación de la causa que dio origen a la fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente.

PARÁGRAFO SEXTO. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con la firma del presente documento, acepta(n) y reconoce(n) que LOS PROMITENTES VENDEDORES podrán modificar y prorrogar las fechas pactadas para la suscripción de la escritura pública de compraventa y para la entrega del (de los) inmueble(s) objeto de este contrato, cuando, como consecuencia del cumplimiento de medidas adoptadas por autoridades del orden nacional, distrital o local, se generen afectaciones que incidan en el desarrollo de las obras y/o trámites del Proyecto.

En tales casos, dicha modificación no se considerará incumplimiento ni dará lugar a sanción alguna a cargo de LOS PROMITENTES VENDEDORES, y las nuevas fechas se prorrogarán por un término equivalente al de la duración de la medida respectiva. LOS PROMITENTES VENDEDORES informarán por escrito a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) las nuevas fechas para la suscripción de la escritura pública de compraventa y la entrega del (de los) inmueble(s).

PARÁGRAFO SÉPTIMO. En la escritura pública de compraventa se dejará constancia de que se trata de una solución de vivienda de interés social obtenida con el producto de un subsidio familiar de vivienda, se consignará el valor y la fecha de la adjudicación de este, el número de elegibilidad del Proyecto, las sanciones previstas en el numeral 8º de la Ley 3ª de 1991, Ley 2079 de 2021 y demás normas que los adicionen o complementen y la constitución del correspondiente patrimonio de familia inembargable, regulado por el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989.

5.2. ENTREGA. La entrega material del(los) Inmueble(s) objeto de la presente promesa será el día ENTREGA DÍAS LETRAS(ENTREGA DIA NÚMEROS) del mes de ENTREGA MES LETRAS del año ENTREGA AÑO LETRAS(ENTREGA AÑO NÚMEROS). No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que URBANSA S.A. podrán 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. **PARÁGRAFO PRIMERO.** - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora una prórroga adicional de [*] al plazo mencionado para por eventos de fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Es entendido que el(los) Inmueble(s) prometido(s) en venta se entregará(n) al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), cuando este(n) dotados de los servicios públicos de energía, acueducto. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito, sin culpa de LOS PROMITENTES VENDEDORES, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de LOS PROMITENTES VENDEDORES al acaecer un hecho de un tercero.

PARÁGRAFO TERCERO. - Es convenido que para que LOS PROMITENTES VENDEDORES cumplan con su obligación de entregar, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(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 Compraventa.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cuando LOS PROMITENTES VENDEDORES se encuentren listos para efectuar la entrega del Inmueble, dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S)

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 QUINTO. - Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el Inmueble en la fecha establecida, la cual pudo ser modificada y previamente informada por URBANSA S.A. 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) PROMITENTES COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a esta segunda citación o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de URBANSA S.A., el Inmueble se tendrá por entregado para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por parte de URBANSA S.A. 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 URBANSA S.A. 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 ni las facturas de servicios públicos que se causen, a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el Inmueble.

PARÁGRAFO SEXTO. - De la entrega real y material del Inmueble se dejará constancia en una Acta suscrita por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y URBANSA S.A. 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.

5.2.1. 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:

5.2.1.1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE.** acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del (de los) inmueble(s) para que el PROMITENTE VENDEDOR URBANSA, 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.

5.2.1.2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá 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.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) PROMITENTE(S) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) haga(n) del (los) inmueble(s), entendiéndose 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) PROMITENTE(S) 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 PROMITENTE VENDEDOR URBANSA amparará los perjuicios patrimoniales causados a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) EL(LOS) COMPRADOR(ES) por concepto de actividades de construcción y comercialización

5.2.1.3. Se recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del Inmueble adquirido, entendiéndose que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) 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, URBANSA S.A. 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) PROMITENTE(S) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del Inmueble adquirido.

5.2.1.4. 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.

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

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

5.2.1.7. Se deja expresa constancia por medio del presente contrato, que, con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original del Inmueble, le queda rotundamente prohibido a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) realizar algún tipo de modificación estructural al Inmueble objeto de venta. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) 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 Inmueble y a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. URBANSA S.A. no se harán responsables 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) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en su Inmueble.

5.2.1.8. 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.

5.2.1.9. No se responderá por el mal uso que se dé a los mesones de baños y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de éstos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por el inadecuado mantenimiento que dé(n) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) EL (LOS) COMPRADOR(ES) a canales, bajantes y demás elementos.

5.2.1.10. Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, URBANSA S.A. responderán por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales, siempre que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no afecte(n) la estructura del (de los) Inmueble(s) objeto de venta y/o de la edificación.

5.2.1.11. GARANTÍAS POR LAS ACTIVIDADES DE GERENCIA.

La responsabilidad patrimonial que se derive de las actividades de gerencia del proyecto será asumida exclusivamente por DECO SAS.

PARÁGRAFO. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) 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 al Manual del Propietario suministrado al momento de la entrega del INMUEBLE. Las partes

acuerdan que cualquier controversia que surja entre EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y LOS PROMITENTES VENDEDORES en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial a una etapa de arreglo directo, antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora, para que la parte citada, dentro de los diez (10) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso, el término de negociación no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte 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.

SEXTA. - DIRECCIONES. Para los efectos del presente contrato, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) señala(n) como sitio o lugar para el envío de correspondencia, el siguiente: DIRECCIÓN (CIUDAD) Teléfono(s).CELULAR / TELÉFONO. 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(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) radicada en las oficinas de LOS PROMITENTES VENDEDORES dirigida al área de Administración Ventas.

PARÁGRAFO. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autorizan a LOS PROMITENTES VENDEDORES 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).

SÉPTIMA. - ARRAS DE RETRACTACIÓN. De las cantidades ya entregadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a LOS PROMITENTES VENDEDORES, según lo expresado en la Cláusula Segunda del presente contrato, el valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del INMUEBLE corresponderá a Arras de Retracción. En consecuencia, solamente se imputará al precio dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desistiere(n) del negocio, perderá(n) las Arras, haciéndolas suyas LOS PROMITENTES VENDEDORES; y, si fuere éste quien desistiere, las entregará dobladas a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO. - En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del presente Contrato por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), el contrato quedará terminado y éste (éstos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya a LOS PROMITENTES VENDEDORES para que retenga y haga íntegramente suyas las sumas correspondientes a las Arras de Retracción 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(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no hayan entregado una suma equivalente al valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del INMUEBLE antes de la retractación, 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 LOS PROMITENTES VENDEDORES, para lo cual este documento prestará mérito de título ejecutivo, sin lugar a requerimiento previo judicial o extrajudicial alguno. .

OCTAVA. - INCUMPLIMIENTO. Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente negocio por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), las conductas que a continuación se relacionan, que, configuradas, dan pleno derecho a LOS PROMITENTES VENDEDORES 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:

8.1. El que, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no realice(n) en forma oportuna y temporánea los pagos de que trata la Cláusula Segunda y la Cláusula Cuarta del presente contrato;

8.2. 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 Segunda, dentro del plazo señalado para el efecto en el presente contrato;

8.3. El que, no se efectúe en forma completa ante la Caja de Compensación atrás mencionada, la postulación al subsidio de vivienda de que trata la Cláusula Segunda, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa;

8.4. El que, por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no presente(n) a LOS PROMITENTES VENDEDORES, por lo menos treinta (30) días antes de la fecha prevista en la Cláusula Quinta para el otorgamiento de la Escritura Pública, la carta definitiva de aprobación vigente del crédito y/o la carta de autorización del correspondiente subsidio familiar, con la entidad financiera, entidad encargada de otorgar el subsidio o tercero, según el caso, con el cual cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Segunda de este contrato;

8.5. 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;

8.6. El que, por cualesquiera motivos, al momento de la firma de la Escritura Pública EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no cuente con los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta;

8.7. El que, por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no le(s) sea aprobado el crédito de que trata la Cláusula Segunda de la presente promesa de compraventa;

8.8. 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 subsidio de vivienda de que trata la Cláusula Segunda de la presente promesa de compraventa;

8.9. 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(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Segunda de este contrato, de manera que no pueda hacerse uso de este para el pago del precio del Inmueble;

8.10. El que a la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, el Subsidio Familiar de Vivienda asignado a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cuente, incluidas sus prórrogas, con por lo menos dos (2) meses más de vigencia, de acuerdo con la carta de asignación de este

8.11. Cuando EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(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.

NOVENA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR CAUSA DISTINTA AL INCUMPLIMIENTO O DESISTIMIENTO DE LAS PARTES. En cualquier tiempo, LOS PROMITENTES VENDEDORES y podrán retractarse de la venta prometida y dar por terminado el presente Contrato si se presentan los siguientes eventos:

9.1. Cuando se termine el Contrato de Fiducia por alguna de las causales previstas en éste o en sus modificaciones;

9.2. Cuando independientemente de que ocurra o no la causal anterior, a juicio de LOS PROMITENTES VENDEDORES, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fiducia y con el alcance a que hace referencia la consideración tercera del presente documento, se hayan presentado circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, que no permitan terminar el Proyecto, tales como la mora en el pago de los compradores de tal manera que se afecte el flujo financiero del

Proyecto, la suspensión o paralización de los créditos otorgados al Fideicomiso, la paralización de las obras por hechos de terceros sin la posibilidad de reanudarlas. En tales eventos se procederá a disponer del Inmueble de propiedad del Fideicomiso con el fin de obtener los recursos o las condiciones que le permitan a LOS PROMITENTES VENDEDORES, dentro del marco del Contrato de Fiducia, restituir a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), las sumas pagadas por éste(os). De igual manera, en tales eventos no habrá lugar al reconocimiento de interés o indexación alguna a favor de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

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

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

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

DÉCIMA SEGUNDA. - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, EL PROMETIENTE VENDEDOR manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; EL(LOS) PROMETIENTE(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.

DÉCIMA TERCERA. - RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO. En caso de fallecimiento de uno o de todos LOS PROMITENTES COMPRADORES, el contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de tal forma que LOS PROMITENTES VENDEDORES podrán 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.

DÉCIMA CUARTA. - 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 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(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(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.

DÉCIMA QUINTA. - CLÁUSULA DE Oponibilidad al Contrato de Fiducia. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), declara(n) conocer el contenido del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, constituido mediante documento privado del dos (2) de marzo de dos mil veinte (2020) y constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO D junto con sus correspondientes modificaciones.

DÉCIMA SEXTA. - CESIÓN. La cesión del presente Contrato por parte de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita de LOS PROMETIENTES VENDEDORES y previo cumplimiento de los procedimientos de conocimiento de cliente que para estos efectos fije FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. así como los demás requisitos que se establezcan. La aceptación dada en cumplimiento de las formas antes mencionada, hará al cedente y al cesionario solidariamente responsable respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) CEDENTE(S) la suma de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

PARÁGRAFO. EL FIDEICOMISO PROYECTO D y LOS PROMETIENTES VENDEDORES podrán ceder el presente Contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto es necesario comunicar por escrito al EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y que este acepte la cesión.

DÉCIMA SÉPTIMA. - RADICACIÓN DE DOCUMENTOS. LOS PROMETIENTES VENDEDORES, con el alcance previsto en el presente Contrato, están debidamente autorizados para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el Inmueble materia del presente Contrato por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de 2009 y demás normas legales y reglamentarias aplicables. El número otorgado al proyecto es [...] del [...] ([...]) de [...] de dos mil [...] (2.02[...]).

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

DÉCIMA NOVENA- EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan que en caso de desistimiento o terminación anticipada del presente contrato, las sumas que deban ser devueltas por EL PROMETIENTE VENDEDOR, en favor del (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se consignarán en la cuenta de ahorros o corriente a nombre del titular, indicada previamente por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en el documento de separación.

VIGÉSIMA. - TRATAMIENTO DE DATOS: TRATAMIENTO DE DATOS. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), por vía del presente Contrato, autoriza(amos) expresamente para que mis(nuestros) datos personales, así como los de los menores de edad respecto de quienes ejerzo(ejercemos) la representación legal, sean objeto de tratamiento, incluyendo datos sensibles, por parte del FIDEICOMISO PROYECTO D administrado por FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. y/o cada uno de LOS PROMETIENTES VENDEDORES, por quien represente los derechos de éstos, por quien éstos contraten para el ejercicio de los mismos o por la persona a favor de quien éstos cedan sus derechos, por las entidades que hagan parte de la Organización de la que hace parte DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., y, adicionalmente, por aquellos con quienes hayan celebrado o celebren alianzas de cualquier naturaleza a partir de las cuales se estructuren u ofrezcan productos, servicios o proyectos sociales que puedan ser de mi interés, en particular, aquellos cuyo propósito sea mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto. El tratamiento de mis datos personales tendrá como finalidad el desarrollo del objeto social del autorizado para el tratamiento de los datos y de la relación contractual que se recoge en este documento o la que me(nos) vincule con éste; la estructuración e implementación de los proyectos sociales dirigidos a mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto, así como la remisión de ofertas sobre productos o servicios que considere puedan ser de mi interés. Así mismo, con fines de custodia, autorizo(amos) a los antes mencionados para transferir mis datos personales a otros países, con el fin de posibilitar la realización de las finalidades previstas en la presente autorización.

Esta autorización permanecerá vigente hasta tanto sea revocada o hasta tanto se agoten las finalidades para cuales fue concedida. Esta autorización podrá ser revocada en los eventos previstos en la ley, y siempre y cuando no exista ningún tipo de relación con la Fiduciaria o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n), entiende(n) y acepta(n) de manera voluntaria e inequívoca, que el PROMITENTE TRADENTE y/o cada uno de LOS PROMITENTES VENDEDORES, en cumplimiento de su obligación legal de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación del terrorismo, y siguiendo la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, por considerarlo una causal objetiva, podrá terminar de manera unilateral, sin requerimiento judicial, el presente contrato cuando durante el proceso de vinculación el PROMITENTE TRADENTE, LOS PROMITENTES VENDEDORES, la Entidad Bancaria o cualquier participante en este proceso de adquisición, verifique que su nombre haya sido incluido en la lista OFAC (Office of Foreign Control), comúnmente llamada lista Clinton, o en cualquier otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o cuando haya sido incluido en alguna lista como la lista ONU, lista de la contraloría, lista de la procuraduría, entre otras de carácter restrictivo, en las que se publiquen los datos de las personas condenadas o vinculadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta, o relación con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y/o trata de personas, entre otras.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Sin perjuicio de lo anterior, cuando EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sea(n) una persona jurídica, para que el PROMITENTE TRADENTE y LOS PROMITENTES VENDEDORES, puedan terminar unilateralmente el contrato bastará con que el nombre de alguno de sus socios y/o administradores, haya sido incluido en alguna lista con las características mencionadas en esta cláusula. De conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, se entenderá por administrador: el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones.

PARÁGRAFO TERCERO. - La vinculación formal de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o, si es el caso, de cualquiera de sus socios, administradores y/o representantes legales a un proceso judicial nacional y/o internacional, relacionado con las actividades de las que trata esta cláusula, también será causal suficiente para terminar unilateralmente el presente contrato sin requerimiento judicial.

PARÁGRAFO CUARTO. - **TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES POR LA FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORES(A)(S) autoriza a la FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. , para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. o de LOS PROMITENTES VENDEDORES En virtud de esta autorización, La FIDUCIARIA podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de la FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que la FIDUCIARIA o el Fideicomiso tiene con el EL(LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADORES(S). De conformidad con la legislación aplicable, EL Fideicomitente podrá ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a fiduciaria@colmena.com.co. En todo caso los PROMITENTES COMPRADORES al momento de su vinculación a la FIDUCIARIA otorgarán la respectiva autorización de tratamiento en el formato que esta última tiene establecido para dichos efectos.

VIGÉSIMA PRIMERA. - **REPORTE A CENTRALES DE RIESGO.** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES) autoriza(n) a EL PROMITENTE TRADENTE expresa e irrevocablemente y/o a quien represente sus derechos, para que, con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a los Operadores de Información o las Agencias de información Comercial nacionales o del exterior, el nacimiento, modificación, extinción o incumplimiento de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de obligaciones vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, información que se reportará durante el término que establezca la norma. Así mismo, faculta a los PROMITENTES VENDEDORES para que

consulte, intercambie, confirme, reporte, analice, actualice, conserve y retire toda la información sobre las relaciones comerciales y el cumplimiento de las obligaciones crediticias que el PROMITENTE COMPRADOR tenga con el sistema financiero.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - MANDATO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES) otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable a LOS PROMITENTES VENDEDORES, para que estos adelanten las gestiones necesarias para el desarrollo del Proyecto y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al FIDEICOMISO PROYECTO D, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del Contrato de Fiducia, coadyuve en lo que se requiera a LOS PROMITENTES VENDEDORES. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Proyecto, o (ii) una parte del Proyecto quedará 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 a los PROMITENTES VENDEDORES, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

22.1 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.

22.2 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.

22.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Proyecto.

22.4 Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.

22.5 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 estos.

22.6 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.

22.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.

22.8 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,

22.9 En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados.

PARÁGRAFO. - El mandato que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES) otorga(n) a LOS PROMITENTES VENDEDORES mediante la suscripción del presente Contrato, no deberá implicar lesión de derechos de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES) ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del proyecto que beneficien al Inmueble o a sus equipamientos. Este poder especial y las facultades otorgadas en el mismo no generarán para EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) derecho a contraprestación alguna. Los PROMITENTES

VENEDORES podrá ejercer este poder 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.

VIGÉSIMA TERCERA. - Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, 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 la FIDUCIARIA al momento de la vinculación. La FIDUCIARIA queda desde ya queda facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes. En todo caso los PROMITENTES VENEDORES responderán frente a la Fiduciaria por la adecuada recopilación y recepción de toda la información necesaria para obtener la información sobre conocimiento del cliente de los PROMITENTES COMPRADORES de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. La Fiduciaria debe responder por escrito la confirmación de la vinculación del cliente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación.

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

24.1. Que el valor del Subsidio Familiar de Vivienda con cuyo producto se pagará parte del precio del Inmueble es por VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NUMEROS), otorgado por la ENTIDAD DEL SUBSIDIO;

24.2. Que el Inmueble es una solución de Vivienda de Interés Social obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda;

24.3. Que a pesar de que EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) hubieren tramitado correctamente el formulario para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda y hubieren presentado los anexos correspondientes, cumpliendo los requisitos establecidos por la ley y en los Decretos Reglamentarios, no resultare(n) elegido(s), este Contrato se entenderá resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada; en tal evento, EL PROMITENTE TRADENTE previa autorización escrita de URBANSA S.A, restituirá los dineros recibidos a EL(LA)(LOS) PROMIETENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin deducción alguna. Si a pesar de la negativa EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) paga(n) en esa misma fecha y de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, el presente Contrato se mantendrá vigente con todos sus efectos. Sin embargo, cuando LOS PROMITENTES VENEDORES tuvieren conocimiento directa o indirectamente que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), ha(n) incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario(s) del Subsidio Familiar de Vivienda, o si la entidad a la que haya(n) aplicado niegue el subsidio por encontrar falsedad, se harán efectiva la Cláusula Penal por incumplimiento a favor de aquella, y además podrá dar por terminado unilateralmente el presente Contrato sin necesidad de declaración judicial, pudiendo inmediatamente disponer del inmueble objeto de este Contrato, restituyendo las sumas de dinero que éste(os) hubiere(n) entregado, previa deducción de las arras.

24.4. Que de conformidad con lo previsto en los artículos 8º y 30 de la Ley 3 de 1991, los artículos 40 y 42 del Decreto 2190 de 2009 y el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, y la Ley 2079 de 2021, el subsidio familiar de vivienda será restituido a la entidad otorgante:

- Cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio, quedando inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo.
- Cuando se compruebe que los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la entidad competente.

24.5. A los beneficiarios que se les compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403-A de la Ley

599 de 2000, en el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos.

24.6. En caso de remate deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009: *"Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial dentro del plazo de cinco años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del Subsidio y la de restitución"*.

24.7. Que el desarrollo del Proyecto de Construcción es y será única y exclusivamente responsabilidad de LOS PROMITENTES VENDEDORES, sociedades que estarán encargadas de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la Fiduciaria o del PROMITENTE TRADENTE, los diseños, estudios de factibilidad, la promoción, comercialización, licenciamiento, construcción, gerencia, garantía del Proyecto de Construcción, actividades de postventa y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

24.8. Que La Fiduciaria y el PROMITENTE TRADENTE, no son diseñadores, gestores de licencias urbanísticas, constructores, gerentes, promotores, veedores, ni participan en manera alguna en el desarrollo del Proyecto de Construcción y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad de las Unidades del Proyecto de Construcción. En esa medida, la Fiduciaria y el PROMITENTE TRADENTE no responden por la obligación de saneamiento y tradición, de entrega de las áreas comunes, zonas de cesión a la autoridad Municipal o Distrital, terminación de la construcción, especificaciones de la obra, Estabilidad de la obra, calidad, garantía o valor de los inmuebles, y en general por cualquier otra obligación relativa a la construcción, publicidad, promoción y gerencia del Proyecto de Construcción, las cuales serán responsabilidad exclusiva de LOS PROMITENTES VENDEDORES, quienes de igual manera serán los únicos responsables por el registro de los hechos económicos que surjan en desarrollo del Proyecto de Construcción y por la programación y el control presupuestal del mismo.

VIGÉSIMA QUINTA. - El presente contrato deja sin efecto cualquier acuerdo verbal o escrito que las partes hayan tenido en fecha anterior a la del presente documento.

VIGÉSIMA SEXTA. - 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.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. - Las Partes declaran y aceptan que las firmas electrónicas plasmadas en el presente documento son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato, teniendo la misma validez y efectos jurídicos de la firma manuscrita; así mismo las partes declaran que (i) los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene la capacidad jurídica para comprometer a la sociedad y/o al sujeto de derecho (ii) el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.

En constancia de lo anterior, se suscribe electrónicamente el presente documento por las Partes, el cual se entenderá celebrado el día en que quede firmado por la totalidad de los comparecientes, según así se establezca en el certificado electrónico de cada firma.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., el día: _____

**EL PROMITENTE TRADENTE Y
LOS PROMITENTES VENEDORES**

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

DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO
C.C. 52.250.783 de Bogotá D.C.
Apoderada Especial de
FIDEICOMISO PROYECTO D
URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.
Y DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.

COMP-PAL- NOMBRE
C.C. No. IDENTIFICACION

NOMBRE COMPR ALTERNO 1
C.C. No. IDENTIFICACION

NOMBRE COMPR ALTERNO 2
C.C. No. IDENTIFICACIÓN

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 **DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52'250.783 de Bogotá D.C., actuando en calidad de Apoderada Especial conforme poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado, de fecha [] ([]) de [] de dos mil veinticuatro (2024) por **LUZ MARIA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.082.783 expedida en Bogotá D.C., en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. (ANTES FIDUCIARIA COLMENA S.A.)**, identificada con **NIT. 860.501.448-6**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número quinientos sesenta y dos (562) otorgada el nueve (09) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) ante la Notaría Veintidós (22) del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución S.B. número dos mil trescientos setenta y seis (2376) del doce (12) de mayo de mil novecientos ochenta y uno (1981), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que actúa única y exclusivamente en su condición de vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO D** identificado con **NIT. 830.054.090-6** que para los efectos de este instrumento se denominará **EL TRADENTE**, por ostentar la titularidad jurídica del bien, adicionalmente comparece:

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, identificada con cédula de ciudadanía número 52'250.783

de Bogotá D.C., Apoderada Especial conforme poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado, de fecha [*] ([*]) de [*] de dos mil veinticuatro (2024) 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, junto con el Acta de Junta Directiva número doscientos treinta y dos (232) de fecha seis (06) de octubre de dos mil dieciséis (2016), en calidad de **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR**.

3. DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52'250.783 de Bogotá D.C., obrando como Apoderada Especial de de **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con el **NIT. 830.501.720-6**, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida mediante Escritura Pública número cuatro mil novecientos veinticinco (4925) otorgada el veintisiete (27) de septiembre de dos mil cuatro (2004) ante la Notaría Cuarenta y Dos (42) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintinueve (29) de septiembre de dos mil cuatro (2004), conforme poderes especiales que se protocolizan actuando en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE**, y quien de manera conjunta con el **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** se denominarán de los **FIDEICOMITENTES y/o LOS VENEDORES**:

4.- 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 registrá por las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se señalan a continuación:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante Decreto Distrital número cero cuarenta y tres (043) del cuatro (4) de febrero de dos mil quince (2015), expedido por la secretaria Distrital de Planeación se aprobó el Plan Parcial de la Ciudadela San Juan Bosco, sobre el Inmueble Matriz ubicado en la Avenida calle 170 No. 7-60 de la Localidad de Usaquén de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-362242 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

SEGUNDA. Que por medio de documento privado del veinte (20) de octubre de dos mil quince (2015), **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso de Administración de Inversiones Inmobiliarias Fundación Social, **URBANSA S.A.** y **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, y **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** en calidad de Fiduciaria (en adelante las Partes) celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria que dio origen al **FIDEICOMISO PROYECTO D.**

TERCERA. Que el desarrollo urbanístico denominado Ciudadela San Juan Bosco, Plan Parcial Ciudadela San Juan Bosco cuenta con las siguientes licencias de urbanismo:

- 3.1 Resolución 16-3-0167 del nueve (9) de febrero de dos mil dieciséis (2016) ejecutoriada el veintidós (22) de marzo de dos mil dieciséis (2016) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede licencia de Urbanización para Etapa I.
- 3.2 Resolución 16-3-1532 del dieciocho (18) de octubre de dos mil dieciséis (2016) ejecutoriada el veintiuno (21) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, mediante la cual se aprueba la modificación de la licencia de Urbanización Etapas I y se concede licencia de Urbanización para Etapa II.
- 3.3 Resolución MLU 16-3-2436 del veintitrés (23) de febrero de dos mil diecisiete (2017) ejecutoriada el tres (3) de marzo de dos mil diecisiete (2017) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se aprueba modificación del Proyecto General de Urbanismo.
- 3.4 Resolución 18-3-0278 del quince (15) de marzo de dos mil dieciocho (2018) ejecutoriada el doce (12) de abril de dos mil dieciocho (2018) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, mediante la cual se concede prórroga a la licencia de Urbanización Etapa I otorgada mediante Resolución 16-3-0167.
- 3.5 Resolución 18-3-1077 del dos (2) de noviembre de dos dieciocho (2018) ejecutoriada el catorce (14) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, mediante la cual se concede prórroga a la licencia de Urbanización concedida por Resolución 16-3-1532 para la Etapa II.
- 3.6 Resolución 11001-3-19-0459 del siete (7) de marzo de dos mil diecinueve (2019) ejecutoriada el dieciocho (18) de marzo de dos mil diecinueve (2019) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se concede una segunda prórroga a la Licencia de Urbanización Etapa I otorgada mediante Resolución 16-3-0167.
- 3.7 Resolución 11001-3-19-2015 del catorce (14) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) ejecutoriada el veintidós (22) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) de la curaduría

urbana No. 3 de Bogotá, mediante la cual se concede una segunda prórroga a la Licencia de Urbanización Etapa II otorgada mediante Resolución 16-3-1532. Mediante las licencias citadas se aprobaron los planos CU3-U 248/4-03, CU3-U 248/4-04, y CU3-U 248/4-06.

- 3.8 Resolución 1101-3-21-0579 del veintinueve (29) de abril de dos mil veintiuno (2021) ejecutoriada el veintiuno (21) de junio de dos mil veintiuno (2021) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, mediante la cual se concede una nueva licencia de urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización para la Etapa 1 del desarrollo denominado Ciudadela San Juan Bosco, otorgada mediante Resolución No. 16-3-0167.
- 3.9 Resolución 1101-3-21-0778 del once (11) de junio de dos mil veintiuno (2021) ejecutoriada el mismo día de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, mediante la cual se concede una nueva licencia de urbanización, por medio de la cual se corrige la vigencia de la Revalidación de la Licencia de Urbanización para la Etapa 1 del desarrollo denominado Ciudadela San Juan Bosco, otorgada mediante Resolución No. 16-3-0167.
- 3.10 Resolución 1101-3-21-1615 del veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021) ejecutoriada el tres (3) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) de la curaduría urbana No. 3 de Bogotá, por el cual se concede una nueva licencia de urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución 16-3-1532 del 18 de octubre de 2016 para la Etapa 2 del desarrollo denominado Ciudadela San Juan Bosco.

CUARTA. Que mediante Escritura Pública número trescientos treinta y seis (336) del veintisiete (27) de marzo de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo Notarial de Bogotá D.C. aclarada mediante Escritura Pública número setecientos tres (703) del siete (7) de junio de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., se realizó: (i) el desenglobe del Inmueble Matriz generándose la Etapa I, II y III; (ii) constitución de la urbanización Ciudadela San Juan Bosco Etapa I, y (iii) la cesión obligatoria a título gratuito de zonas de uso público del Plan Parcial Etapa I – localidad de Usaquén.

QUINTA. - Que como consecuencia de la consideración anterior, surgió (i) el Inmueble de Mayor Extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, denominado Manzana 6 (MZ 6) Etapa DOS (2), distinguido con la nomenclatura urbana Calle 171 7ª -21 de Bogotá, sobre el cual se desarrollará la construcción del proyecto de vivienda de intereses social (VIS) denominado

CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL.

SEXTA. - Que mediante la Escritura Pública número Cuatro Mil Novecientos Cincuenta y Uno (4951) del quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2.023), otorgada en la Notaria Cuarenta y Ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., el **FIDEICOMISO PARQUEO SAN JUAN BOSCO** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. (antes FIDUCIARIA COLMENA S.A.)**, transfirió a título de restitución de aporte y en Fiducia Mercantil, al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO D** cuya vocera es la **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. (antes FIDUCIARIA COLMENA S.A.)**, el derecho de dominio y de posesión real y material sobre el Inmueble de Mayor Extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, en donde se desarrollará el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL.

SEPTIMA. - Que el Proyecto cuenta con licencia de construcción bajo el acto administrativo No. [...] del [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]), ejecutoriada el [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]).

OCTAVA. - Que mediante Acto Administrativo No. [...] de fecha [...] de [...] de [...] de la Curaduría Urbana [...] de Bogotá, debidamente ejecutoriada el [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]), se aprobó los planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para someter al régimen de Propiedad Horizontal a la Etapa [...] del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

NOVENA. - Que mediante escritura pública número [...] ([...]) de fecha [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]) de la Notaría [...] ([...]) de Bogotá, se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL, registrado al Folio de Matrícula Inmobiliaria de Mayor Extensión No. 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

EI CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 PROPIEDAD HORIZONTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, es un proyecto de Vivienda de Interés Social, que se encuentra compuesto por [*] ([*]) unidades de vivienda que se construirán en [*] ([*]) Etapas.

DÉCIMA. - Que el Inmueble de Mayor Extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte tienen un área de 10.160,20 m2. Que por tratarse de un proyecto que se desarrolla por etapas las áreas se distribuyen así:

DÉCIMA PRIMERA. - Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN- PROPIEDAD HORIZONTAL, está a cargo de **LOS VENDEDORES**, quienes, de conformidad con la Ley 1796 de 2016, ostentan la calidad de enajenadores de vivienda urbana y de constructores responsables del proyecto inmobiliario CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170,- PROPIEDAD HORIZONTAL dentro del marco establecido en el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO PROYECO D**; es decir, respecto de la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario URBANSA S.A., y respecto de la gerencia del proyecto inmobiliario DECO CONSTRUCCIONES S.A., obligaciones dentro de las cuales no tiene participación, ni responsabilidad alguna **COLMENA FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO PROYECTO D**.

DÉCIMA SEGUNDA. - Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL", está a cargo de **LOS VENDEDORES** sin participación, ni responsabilidad alguna de **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** y/o del **FIDEICOMISO PROYECTO D** dentro del alcance previsto en la consideración anterior. La Fiduciaria y el Fideicomiso no asumen obligación alguna tendiente a financiar a los Fideicomitentes o al proyecto, con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el Fideicomiso en virtud del contrato de fiducia suscrito con **LOS VENDEDORES**. La gestión de **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.**, 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. **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** no es diseñador, constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del Proyecto, ni participe de manera alguna en el desarrollo del proyecto inmobiliario "CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL", y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, ni responden por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, enajenación ni gerencia del Proyecto. Todo lo anterior, en razón a que la responsabilidad patrimonial frente a terceros que se derive de las actividades de construcción, comercialización y ventas de las unidades resultantes del proyecto, será asumida

exclusivamente por URBANSA S.A. cuando quiera que se derive de acciones u omisiones enteramente imputables a la negligencia en la ejecución de dichas actividades. Así mismo, la responsabilidad patrimonial frente a terceros que se derive de las actividades de gerencia del Proyecto será asumida exclusivamente por DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., bajo el mismo supuesto de imputación de negligencia. **LOS VENEDORES**, además serán responsables del coste del proyecto inmobiliario.

DÉCIMA CUARTA. – Que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) expresamente que conoce(n), entiende(n), y acepta(n) plenamente el contenido y alcance de las anteriores consideraciones. Igualmente, manifiesta(n) que, para efectos de todas las obligaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, obran solidariamente.

DÉCIMA QUINTA. Que lo establecido en la presente escritura pública no modifica, ni contraviene las estipulaciones existentes entre los **FIDEICOMITENTES** plasmadas en el Convenio de Colaboración suscrito el día veinte (20) de octubre de dos mil quince (2015) para el desarrollo del Proyecto.

DECIMA SEXTA. Que, conforme al contrato de fiducia, **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO D** comparece a otorgar las escrituras públicas de compraventa, únicamente para efectos de adelantar la tradición de los inmuebles y **URBANSA S.A.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** y **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.** concurren también en virtud de su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** en cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes,

CLÁUSULAS

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

APARTAMENTO NÚMERO

TORRE

Que forma(n) parte del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL**", ubicado en la ciudad de Bogotá D.C, distinguido en la nomenclatura urbana Calle 171 7ª -21. El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa tiene(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50N-[...] para el Apartamento, 50N-[...] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, y sus dependencias, linderos y área, según escritura pública número [...] ([...]) de fecha [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]) de la Notaría [...] ([...]) de Bogotá, se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL**, son los siguientes:

(INSERTAR LINDEROS INDIVIDUALES)

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN. "CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL", del cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por el presente instrumento público, se encuentra(n) construido(s) sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20869080 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, que se denomina Manzana 6 (MZ 6) Etapa DOS (2), , cuenta con una extensión de 10.160,20 m2 y está ubicado dentro de los siguientes linderos:

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 Etapa I, 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 "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**", de acuerdo con la Ley 675 de 2001 y demás normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o deroguen, y al Reglamento de Propiedad Horizontal Etapa I a que está sometido, según Escritura Pública número escritura pública número [...] ([...]) de fecha [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]) de la Notaría [...]

([...]) de Bogotá, se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL

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 al que está sometido el **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, contenido en LA escritura pública número [...] ([...]) de fecha [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]) de la Notaría [...] ([...]) de Bogotá, todas registradas en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, 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 INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR**. En consecuencia, reitera(n) que a partir de la fecha de entrega del INMUEBLE se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento.

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

Autónomo, pese a que este último ostente la calidad de propietario inicial, pues lo hace en su sola condición de propietario formal.

PARÁGRAFO QUINTO. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Se protocoliza el Acto Administrativo [*] de fecha [*] de [*] de [*] de la Curaduría Urbana Nro. [*] de Bogotá D.C, debidamente ejecutoriada el [*] de [*] de [*], que modifica la Licencia de Construcción antes citada y aprueba el Visto Bueno de Propiedad Horizontal, y se aprueba los planos y el Cuadro de Áreas de propiedad horizontal que contienen la información de Propiedad Horizontal correspondiente a la **ETAPA I del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL;**

PARÁGRAFO SEXTO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Proyecto Inmobiliario denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**", las especificaciones de la construcción, y la destinación exclusiva de los inmuebles para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, el(la)(los) cual(es) se obliga(n) a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el inmueble objeto de la presente transferencia, así mismo conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL TRADENTE asegura que el inmueble objeto de la presente transferencia a título de compraventa, el cual hace parte del Proyecto Inmobiliario denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**", es de 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 y la hipoteca de mayor extensión constituida por el **FIDEICOMISO PROYECTO D** a favor del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, mediante escritura pública [*)(*)] del [*] ([*]) de [*] de [*] ([*]), gravamen que será cancelado a prorrata correspondiente al inmueble objeto de esta compraventa, en este mismo instrumento público.

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

PARÁGRAFO OCTAVO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) con la suscripción del presente instrumento público expresamente reconoce(n) y acepta(n) que **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** comparece en este contrato exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO D** 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 de los **FIDEICOMITENTES**, según corresponda en los términos establecidos en las consideraciones Décima Primera y Décima Segunda 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 _____ _____ (\$ _____)
Parqueadero _____	La suma de _____ _____ (\$ _____)
Depósito _____	La suma de _____ _____ (\$ _____)

2.1. **EL TRADENTE** ha(n) 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 a **EL 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, es decir **EL TRADENTE, LOS FIDEICOMITENTES** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, 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 e irrevocablemente que autorizan al **BANCO** [...] para que una vez cumplidos los requisitos por él exigidos y recibida a satisfacción la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo instrumento público se constituye a su favor, se entregue a **EL 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 la copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

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

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

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

TERCERA. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS FIDEICOMITENTES. En desarrollo y

ejecución del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** asumen todas las obligaciones legales y tributarias inherentes al contrato de compraventa y además las siguientes obligaciones especiales:

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

El lote de terreno sobre el cual se levanta el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL - HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**", es de propiedad del **FIDEICOMISO PROYECTO D NIT 830.054.090-6**, administrado por **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.**, el cual se adquirió así:

- a) El Lote en Mayor Extensión, lo adquirió el **FIDEICOMISO PARQUEO SAN JUAN BOSCO** actuando como Vocera la sociedad **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. (ANTES FIDUCIARIA COLMENA S.A.)**, según consta por Escritura Pública No. mil trescientos sesenta y siete (1.367) de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil quince (2.015) de la Notaría Setenta y Cinco (75) de Bogotá, por Transferencia a Título de Fiducia Mercantil efectuada por la sociedad **SALESIANA INSPECTORÍA DE BOGOTÁ**, debidamente registrada al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-362242 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte;
- b) Mediante Escritura Pública No. trescientos treinta y seis (336) de fecha veintisiete (27) de marzo de dos mil diecisiete (2.017) de la Notaría Décima de Bogotá, se realizó Constitución de Urbanización de la Ciudadela San Juan Bosco Etapa 1. Que como consecuencia de lo anterior, surgió (i) el Inmueble de Mayor Extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, denominado Manzana 6 (MZ 6) Etapa DOS (2), distinguido con la nomenclatura urbana Calle 171 7ª -21 de Bogotá, sobre el cual se desarrollará la construcción del proyecto de vivienda de intereses social (VIS) denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL**.
- c) Que mediante la Escritura Pública número Cuatro Mil Novecientos Cincuenta y Uno (4951) del quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2.023), otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., el **FIDEICOMISO PARQUEO SAN JUAN BOSCO** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. (antes FIDUCIARIA COLMENA S.A.)**, transfirió a título de restitución de aporte y en Fiducia Mercantil, al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO D** cuya vocera es la **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. (antes FIDUCIARIA COLMENA S.A.)**, el derecho de dominio y de posesión real y material sobre el Inmueble de Mayor Extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-

20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, en donde se desarrollará el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170- PROPIEDAD HORIZONTAL.

- d) Que mediante escritura pública número [...] ([...]) de fecha [...] ([...]) de [...] de [...] ([...]) de la Notaría [...] ([...]) de Bogotá, se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL, registrado al Folio de Matrícula Inmobiliaria de Mayor Extensión No. 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

PARÁGRAFO. 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 garantizan que no están embargados, que no hay pleitos pendientes sobre los mismos, que no pesan sobre ellos condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989 y Contribuciones de Valorización. En cuanto a hipotecas, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato soporta(n) la hipoteca en mayor extensión constituida por el **FIDEICOMISO PROYECTO D** administrado por **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.**, a favor del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, mediante escritura pública número [*] ([*]) del [*] ([*]) de [*] de [*] ([*]), gravamen que será cancelado a prorrata correspondiente al inmueble objeto de esta compraventa, en este mismo instrumento público.

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

3.2. SANEAMIENTO POR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCIÓN. Los **FIDEICOMITENTES** responderán por la libertad, tradición y saneamiento por evicción del inmueble donde se desarrolla el proyecto y del inmueble objeto de la presente escritura frente a 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 INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** asegurará la calidad, estabilidad de la obra y garantía del Proyecto Inmobiliario, el cumplimiento de las especificaciones, requerimientos

técnicos y de las normas especiales sobre la materia, sin limitarse a las que se enumeran a continuación: (i) Estabilidad de la obra, Numeral 3 del Artículo 2060 del Código Civil, (ii) Calidad y cantidad, Artículo 931 del Código de Comercio (iii) Buen Funcionamiento, Artículo 932 del Código de Comercio, (iv) Vicios ocultos Artículo 934 del Código de Comercio, (v) Perecimiento de la Cosa Artículo 937 del Código de Comercio, (vi) Estatuto del Consumidor de que trata la Ley 1480 de 2011 y las demás normas que las reglamenten o modifiquen. Así mismo, velará por el normal desarrollo del Proyecto Inmobiliario, quedando excluida **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.**, así como el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO D** 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 INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR**, en calidad de constructor responsable, los solucione, en los casos en que así lo establezca la ley. Los términos de garantía serán los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, un término de un (1) año para garantía de acabados y un término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra.

3.3.2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, que encontrará en la sección de servicio al cliente de la página web de **URBANSA S.A.** 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), entendiéndose 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, **URBANSA S.A.** amparará los perjuicios patrimoniales causados a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por concepto de actividades de construcción y comercialización.

3.3.3. Se recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, 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 INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(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 INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y las relaciones de los daños.

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

efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la ley 1480 de 2011.

3.3.7. Se deja expresa constancia por medio del presente contrato, que, con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original de los inmuebles, le queda rotundamente prohibido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al inmueble objeto de venta. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del (de los) inmueble(s) y a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal Etapa 1 de la copropiedad. El **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** 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 INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** no responderá por el mal uso que se dé al mesón de cocina ocasionado por actos como sentarse o pararse encima de éste, o de limpiarlo con ácido o limpiadores inadecuados, ni por el inadecuado mantenimiento que dé (n) **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** a canales, bajantes y demás elementos.

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

3.3.11. GARANTÍAS POR LAS ACTIVIDADES DE GERENCIA. La responsabilidad patrimonial que se derive de las actividades de gerencia del proyecto será asumida exclusivamente por **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**

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

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

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

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

3.6. DESENGLOBE CATASTRAL. **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.** realizará los trámites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**", ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto.

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

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

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

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

4.1.2. Respecto de teléfonos, los **FIDEICOMITENTES** 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 **LOS FIDEICOMITENTES**, no serán responsables si la respectiva empresa de telecomunicaciones no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión.

4.2. HURTOS. A partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si **LOS FIDEICOMITENTES** son Administradores del Conjunto o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde

asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios.

4.3. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en el contrato promesa de compraventa a través de la cual se prometieron en venta el(los) inmueble(s) objeto de este negocio y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del Proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**" a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento. **LOS VENEDORES** se reservan el derecho de cambiar los materiales de acabados nacionales o importados por otros de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes. Igualmente declaran que conocen el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre **LOS FIDEICOMITENTES y FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.**, por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO D.**

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

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

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

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

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

4.8. TERRENOS POR DESARROLLAR. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL**" que aún no se han edificado, en especial [*] METROS CUADRADOS ([*] M2) de área restante, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, al **FIDEICOMISO**

PROYECTO D; 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 de **LOS FIDEICOMITENTES** 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 CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, estará conformada 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. NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO. Las partes declaran en forma expresa que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, de manera tal que **LOS FIDEICOMITENTES** tienen la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y acepta(n) la existencia del apartamento modelo del Proyecto Inmobiliario "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**" y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo, durante toda la gestión que el departamento comercial (ventas) deba hacer uso de este.

4.10. DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL**" tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el

pago de una pena del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

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

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 "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL**" para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba las zonas comunes no esenciales de la Etapa I del Conjunto las cuales son: [*] se entregarán en el primer semestre de 2.025. 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 TERCERO. LIBERTAD DE ACCESO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega final de "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**", el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, mientras **LOS FIDEICOMITENTES** lo consideren necesario.

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

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

4.12. FIRMA DE GARANTÍAS. Suscribir con la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del **TRADENTE, URBANSA S.A. y DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, 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 de **URBANSA S.A.**, 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 **URBANSA S.A.** 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, **URBANSA S.A.** procederá a la destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

4.13. INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN. Pagar a **EL 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 2.2. de la Cláusula Segunda hasta el día en que el producto del crédito sea entregado a **EL TRADENTE.**

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

QUINTA. ENTREGA MATERIAL. LOS FIDEICOMITENTES harán la entrega material del inmueble objeto del presente contrato a entera y plena satisfacción, con toda su dotación de servicios públicos domiciliarios y con todas sus anexidades, usos y dependencias el día [...] del mes de [...] del año [...]. No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **LOS FIDEICOMITENTES** podrán 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 a **LOS FIDEICOMITENTES** 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(LOS) COMPRADOR(ES) con la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa acepta(n) y conoce(n) que **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** puede modificar y prorrogar unilateralmente la fecha pactada para la entrega del(de los) inmueble(s) objeto de este contrato, el ritmo de las obras y/o trámites del proyecto se posterguen, sin que ello implique sanción de ninguna clase o incumplimiento por parte de **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR**. 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 Nacional y/o Distrital. **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** 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 inmueble en venta se entregará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** cuando este(n) dotados de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito, sin que medie culpa de **LOS FIDEICOMITENTES**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **LOS**

FIDEICOMITENTES ni del **EL 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 (iii) haber cancelado los gastos contractuales a su cargo, a los cuales se hace referencia en la Cláusula cuarta.

PARÁGRAFO QUINTO. Cuando **LOS FIDEICOMITENTES** se encuentren listos 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 **URBANSÁ S.A.** 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 comparece(n) a esta segunda citación o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de **URBANSÁ S.A.**, el (los) inmueble(s) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por parte de **URBANSÁ S.A.** 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 **URBANSÁ S.A.** 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 una Acta suscrita por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **URBANSÁ S.A.**, 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 **URBANSÁ S.A.** tiene autonomía temporal de asignar parqueaderos y depósitos transitorios, a título de comodato,

e imponer transitoriamente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo con el avance de obra y construcción por etapas de este. En todo caso, como límite temporal, **URBANSÁ S.A.** deberá entregar en forma definitiva, los parqueaderos y depósitos objeto del presente contrato, una vez finalicen el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**"

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

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

SEXTA. - PERMISO DE ENAJENACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES dejan constancia que mediante radicación: [...] del [...] ([...]) de [...] de dos mil [...] (202[...]), se radicó ante la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., los documentos para el permiso de enajenación del Proyecto Inmobiliario "**HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170**".

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

OCTAVA. LOS FIDEICOMITENTES gozarán de completa autonomía para definir y/o trasladar la exhibición del denominado "Apartamento Modelo" en cualquiera de las unidades privadas que conforman el proyecto y que no han sido entregadas real y materialmente a sus propietarios, incluidos los inmuebles objeto del presente contrato, con la finalidad de exhibir el "Apartamento Modelo" a futuros clientes del proyecto. La exhibición del "Apartamento Modelo" a futuros clientes del proyecto, no implica para **LOS FIDEICOMITENTES** la obligación de reconocer ningún valor a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** o a los demás propietarios del proyecto. Dicha exhibición no obligará a **LOS FIDEICOMITENTES** 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 a los **FIDEICOMITENTES**, mediante la aceptación y suscripción de los Contratos de Promesa de Compraventa y de las Escrituras Públicas de Compraventa de los inmuebles que conforman el proyecto. Así mismo, dicha autorización también se encuentra establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. Por tanto, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a permitir, sin perturbación alguna, a que **URBANS A. S.A.** muestre a futuros clientes las unidades privadas que conforman el proyecto, incluidos los inmuebles objeto del presente instrumento, siempre y cuando estos no hayan sido entregados real y materialmente a sus propietarios y hasta la fecha en que se enajene la última unidad privada del mismo, lo cual implica el tránsito peatonal y vehicular de **LOS FIDEICOMITENTES** 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, **URBANS A. S.A.** 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 **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** es la de un profesional, su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito con **LOS FIDEICOMITENTES**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **LOS FIDEICOMITENTES** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**. **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, enajenador en los términos de la Ley 1796 de 2016, ni gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 – PROPIEDAD HORIZONTAL**" y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

DÉCIMA. NOTIFICACIONES Se podrán notificar de manera electrónica las citaciones y requerimientos realizados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **LOS FIDEICOMITENTES**. Para el efecto, **LOS FIDEICOMITENTES** 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 PRIMERA. Con la suscripción del presente instrumento, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), EL TRADENTE y LOS FIDEICOMITENTES** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito el [...] ([...]) de [...] de dos mil [...] ([...]) por **LOS FIDEICOMITENTES y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DÉCIMA SEGUNDA. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable a **LOS FIDEICOMITENTES**, para que estos adelanten las gestiones necesarias para el desarrollo del Conjunto Residencial y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al **TRADENTE**, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del contrato de fiducia, coadyuve en lo que se requiera a **LOS FIDEICOMITENTES**. 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)**, concededor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente contrato de compraventa, que faculta ampliamente a **LOS FIDEICOMITENTES**, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

- 12.1. 12.1 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.
- 12.2. 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.

- 12.3. Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Conjunto Residencial.
- 12.4. Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.
- 12.5. 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.
- 12.6. Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del INMUEBLE objeto de este CONTRATO DE COMPRAVENTA, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Conjunto Residencial y que han dado pie a la conformidad manifestada de las Partes.
- 12.7. Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.
- 12.8. Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Conjunto Residencial, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,
- 12.9. En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados.

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

DÉCIMA CUARTA. DECLARACIÓN DE REALIDAD DEL PRECIO. los comparecientes dando cumplimiento al artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre del 2019 por medio del cual se modifica el artículo 90 del Estatuto Tributario, declaramos bajo gravedad de juramento que el precio

incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados entre nosotros y que no existen sumas de dinero que se hayan convenido o facturado por fuera del presente instrumento.

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

a) Que acepta(n) esta escritura, la venta que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción y se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito con **LOS FIDEICOMITENTES**.

b) Que serán de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la suscripción del presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden La Nación y/o este Distrito a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

c) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Etapa 1 del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL**", del cual es parte integrante el inmueble adquirido y se obliga(n) a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título.

d) Que conocen y aceptan los términos y condiciones del Contrato de Fiducia constituido mediante documento privado del veinte (20) de octubre de dos mil quince (2015) y sus respectivas modificaciones.

e) Que aceptan la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa firmada por **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL** la hace como como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO D**.

f) Que aceptan que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación establecida en el Contrato de Fiducia Mercantil constituido mediante documento privado del veinte (20) de octubre de dos mil quince (2015).

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

1. Que aceptan la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa firmada por **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.** la hace como como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO D**.

2. Que aceptan que la Fiduciaria comparece sólo para dar cumplimiento a su obligación establecida en el Contrato de Fiducia Mercantil constituido mediante documento privado del veinte (20) de octubre de dos mil quince (2015).

3. Que se obligan a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia.
4. Se obliga a protocolizar el certificado técnico de ocupación, de acuerdo con la ley 1796 de 2016.

ACTO II
HIPOTECA
(INSERTAR)

ACTO III
(INSERTAR)



Calle 72 No. 16-74 Piso 2
Bogotá, D.C. Colombia Tel. (57-60-1) 216 5540
línea atención 218000 911442



Bogotá D.C., 8 de mayo de 2025

Señores
Secretaría Distrital del Hábitat
Ciudad

Asunto: Fideicomiso Proyecto D – Aragón 170 Torre 4 - Coadyuvancia a la solicitud de permiso de ventas y enajenación de unidades inmobiliarias residenciales.

Respetados señores:

FIDEICOMISO PROYECTO D, identificado con Nit.830.054.090-6 cuyo vocero y administrador es **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.**, sociedad de servicios financieros constituida mediante escritura pública número 562 del 9 de abril de 1981, otorgada en la Notaría veintidós (22) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., sociedad representada en este acto por **DANIEL GUERRERO CAMACHO**, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.019.050.607 expedida en Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se adjunta, por medio del presente documento informa que el **FIDEICOMISO PROYECTO D**, como propietario del Inmueble identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No 050N-20869080, en el cual se desarrolla el Proyecto Inmobiliario denominado "ARAGÓN 170 Torre 4", coadyuva a la sociedad **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT. 830.501.720-6, en su calidad de Fideicomitente Gerente del mencionado Fideicomiso, en los trámites de radicación de documentos para obtener permiso de ventas y enajenación correspondiente al Proyecto Inmobiliario, ubicado en el predio con Nomenclatura Oficial Calle 171 No. 7A 21 de la ciudad de Bogotá D.C.

De conformidad con el contrato de fiducia mencionado, que regula en integridad las actividades y responsabilidades de las partes del contrato fiduciario, corresponde a los Fideicomitentes del patrimonio autónomo, asumir la obligación de responder ante los promitentes compradores, ante terceros y ante la Fiduciaria, por la construcción y la terminación del Proyecto Inmobiliario ARAGÓN 170 Torre 4, así como por el desarrollo, la construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la veracidad de las cifras, por la entrega del inmueble, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias de su actividad como promotor y/o constructor del Proyecto.

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

Cordialmente,

DANIEL GUERRERO CAMACHO
Representante Legal Suplente

Fiduciaria Caja Social S.A. actuando única y exclusivamente como vocera del **Fideicomiso Proyecto D**.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. GOBIERNO DE BOGOTÁ	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 19 de mayo de 2025
SOLICITANTE:	URBANSA S.A. / DECO CONSTRUCCIONES S.A.S

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO:	ARAGÓN 170 - ETAPA 1 - TORRE 4
DIRECCIÓN:	CL 171 # 7A 21
APARTAMENTOS:	309
CASAS:	0
LOTES:	0
1. AREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	5.431 m ²
2. COSTO DEL n° DE LOTE (utilizada para esta radicación):	815 \$/m ²
3. AREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	20.199 m ²
4. COSTO DEL n° DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	3.337 \$/m ²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 4.425	219 \$/m ²	6,6%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 45.404	2.248 \$/m ²	67,4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 14.993	742 \$/m ²	22,2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 2.577	128 \$/m ²	3,8%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 67.399	3.337 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)		
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 69.935	3,6%
12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 2.536	

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 4.215	6,3%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 47.438	70,4%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 15.746	23,4%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 67.399	100%

FILA VALIDACIÓN

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



SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
06/10/24
CODIGO
PMS-FD121
VERSION
01

ANEXO DE VENTAS
Clase miles COP

Decreto 2100 de 2000, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal d) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-may-18	2. Solicitante: URBANSA S.A. / DECO CONSTRUCCIONES S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ARAGÓN 176 - ETAPA 1 - TORRE 4			
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	227	37,08	6	149,93	\$ 0	2027	\$ 1.514
Valor mínimo	214	37,08	6	141,35			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		309			04	0
9. Observación:							

[Handwritten Signature]
Firma del Solicitante

[Handwritten Signature]
Firma del Representante de la Entidad

Indicador:
¿Las Construcciones se aprueba como NO VIVIS?

FILA VALIDACIÓN

Totales		309	\$ 69,935	11,457,72 m²	\$ 20,981	30,00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	APT- 04-0102	227	37,08	68	227	6	30,00%	VIS
2	APT- 04-0103	227	37,08	68	454	6	30,00%	VIS
3	APT- 04-0104	227	37,08	68	681	6	30,00%	VIS
4	APT- 04-0105	227	37,08	68	908	6	30,00%	VIS
5	APT- 04-0106	227	37,08	68	1.135	6	30,00%	VIS
6	APT- 04-0107	227	37,08	68	1.362	6	30,00%	VIS
7	APT- 04-0108	227	37,08	68	1.589	6	30,00%	VIS
8	APT- 04-0109	227	37,08	68	1.816	6	30,00%	VIS
9	APT- 04-0110	227	37,08	68	2.043	6	30,00%	VIS
10	APT- 04-0111	227	37,08	68	2.270	6	30,00%	VIS
11	APT- 04-0112	227	37,08	68	2.497	6	30,00%	VIS
12	APT- 04-0201	227	37,08	68	2.724	6	30,00%	VIS
13	APT- 04-0202	227	37,08	68	2.951	6	30,00%	VIS
14	APT- 04-0203	227	37,08	68	3.178	6	30,00%	VIS
15	APT- 04-0204	227	37,08	68	3.405	6	30,00%	VIS
16	APT- 04-0205	227	37,08	68	3.632	6	30,00%	VIS
17	APT- 04-0206	227	37,08	68	3.859	6	30,00%	VIS
18	APT- 04-0207	227	37,08	68	4.086	6	30,00%	VIS
19	APT- 04-0208	227	37,08	68	4.313	6	30,00%	VIS
20	APT- 04-0209	227	37,08	68	4.540	6	30,00%	VIS
21	APT- 04-0210	227	37,08	68	4.767	6	30,00%	VIS
22	APT- 04-0211	227	37,08	68	4.994	6	30,00%	VIS
23	APT- 04-0212	227	37,08	68	5.221	6	30,00%	VIS
24	APT- 04-0301	227	37,08	68	5.448	6	30,00%	VIS



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 06/11/2022
CODIGO PM05-FO121
VERSION 01

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COP\$

Decreto 2100 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 1166 de 2012, artículo 105, literal c)

1 Fecha elaboración 2022-may-19	2. Solicitante: URBANSIA S.A. / DECO CONSTRUCCIONES S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda ARAGON 175 - ETAPA 1 - TORRE 4				
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	227	37,08	6	142,93	\$ 0	2027	\$ 1.514
	Valor mínimo	214	37,08	6	141,35			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			309			0	
9. Observación:								

[Handwritten Signature]
19. Firma del Subsecretario
NO

FLA VALIDACIÓN

Totales		309	\$ 69.935	11.457,72 m²	\$ 20.981	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
25	APT- 04-0302	227	37,08	68	5.675	6	30,00%	VIS
26	APT- 04-0303	227	37,08	68	5.902	6	30,00%	VIS
27	APT- 04-0304	227	37,08	68	6.129	6	30,00%	VIS
28	APT- 04-0305	227	37,08	68	6.356	6	30,00%	VIS
29	APT- 04-0306	227	37,08	68	6.583	6	30,00%	VIS
30	APT- 04-0307	227	37,08	68	6.810	6	30,00%	VIS
31	APT- 04-0308	227	37,08	68	7.037	6	30,00%	VIS
32	APT- 04-0309	227	37,08	68	7.264	6	30,00%	VIS
33	APT- 04-0310	227	37,08	68	7.491	6	30,00%	VIS
34	APT- 04-0311	227	37,08	68	7.718	6	30,00%	VIS
35	APT- 04-0312	227	37,08	68	7.945	6	30,00%	VIS
36	APT- 04-0401	227	37,08	68	8.172	6	30,00%	VIS
37	APT- 04-0402	227	37,08	68	8.399	6	30,00%	VIS
38	APT- 04-0403	227	37,08	68	8.626	6	30,00%	VIS
39	APT- 04-0404	227	37,08	68	8.853	6	30,00%	VIS
40	APT- 04-0405	227	37,08	68	9.080	6	30,00%	VIS
41	APT- 04-0406	227	37,08	68	9.307	6	30,00%	VIS
42	APT- 04-0407	227	37,08	68	9.534	6	30,00%	VIS
43	APT- 04-0408	227	37,08	68	9.761	6	30,00%	VIS
44	APT- 04-0409	227	37,08	68	9.988	6	30,00%	VIS
45	APT- 04-0410	227	37,08	68	10.215	6	30,00%	VIS
46	APT- 04-0411	227	37,08	68	10.442	6	30,00%	VIS
47	APT- 04-0412	227	37,08	68	10.669	6	30,00%	VIS
48	APT- 04-0501	227	37,08	68	10.896	6	30,00%	VIS

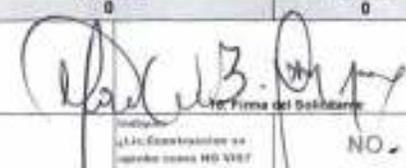


SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA: 06/11/2024
CODIGO: PM05-FD121
VERSION: 10

MEDO DE VENTAS
(Cifras miles COP)

Decreto 2106 de 2004, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) s.a., Decreto 11 de 2002, artículo 36, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-may-19	2. Solicitante: URBANSA S.A. / DECO CONSTRUCCIONES S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda ARAGÓN 170 - ETAPA 1 - TORRE 4				
4. Datos estadísticos	Precio métes \$	Área m²	Precio métes \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo métes\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	227	37,08	6	149,93	\$ 0	2027	\$ 1.014
	Valor mínimo	214	37,08	6	141,35			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			309	0		0	
9. Observación:	 Yo, Firma del Subsecretario L.L.C. Construcciones se aprobó como NO VISIT							

FILA VALIDACIÓN

Totales	309	\$ 69.935	11.467,72 m²	\$ 20.981	30,00%			
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda métes \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial métes \$	15. Precio vivienda acumulado métes \$	16. Precio Vivienda por m² (métes \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
49	APT- 04-0502	227	37,08	68	11.123	6	30,00%	VIS
50	APT- 04-0503	227	37,08	68	11.350	6	30,00%	VIS
51	APT- 04-0504	214	37,08	64	11.564	6	30,00%	VIS
52	APT- 04-0505	227	37,08	68	11.791	6	30,00%	VIS
53	APT- 04-0506	227	37,08	68	12.018	6	30,00%	VIS
54	APT- 04-0507	227	37,08	68	12.245	6	30,00%	VIS
55	APT- 04-0508	227	37,08	68	12.472	6	30,00%	VIS
56	APT- 04-0509	214	37,08	64	12.686	6	30,00%	VIS
57	APT- 04-0510	214	37,08	64	12.900	6	30,00%	VIS
58	APT- 04-0511	227	37,08	68	13.127	6	30,00%	VIS
59	APT- 04-0512	227	37,08	68	13.354	6	30,00%	VIS
60	APT- 04-0601	227	37,08	68	13.581	6	30,00%	VIS
61	APT- 04-0602	227	37,08	68	13.808	6	30,00%	VIS
62	APT- 04-0603	227	37,08	68	14.035	6	30,00%	VIS
63	APT- 04-0604	227	37,08	68	14.262	6	30,00%	VIS
64	APT- 04-0605	227	37,08	68	14.489	6	30,00%	VIS
65	APT- 04-0606	227	37,08	68	14.716	6	30,00%	VIS
66	APT- 04-0607	227	37,08	68	14.943	6	30,00%	VIS
67	APT- 04-0608	227	37,08	68	15.170	6	30,00%	VIS
68	APT- 04-0609	214	37,08	64	15.384	6	30,00%	VIS
69	APT- 04-0610	227	37,08	68	15.611	6	30,00%	VIS
70	APT- 04-0611	227	37,08	68	15.838	6	30,00%	VIS
71	APT- 04-0612	227	37,08	68	16.065	6	30,00%	VIS
72	APT- 04-0701	227	37,08	68	16.292	6	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 06/11/2024
CODIGO PM05-FO121
VERSION 01

ANEXO DE VENTAS
Cifras en miles COP\$

Decreto 1700 de 2008, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal i) y Decreto 28 de 2012, artículo 195, literal d)

1. Fecha elaboración 2025-may-15	2. Solicitante: URBANSA S.A./DECO CONSTRUCCIONES S.A.S		3 Nombre del proyecto de Vivienda ARAGON 17E - ETAPA 1 - TORRE 4					
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	227	37,08	6	149,93	\$ 0	2027	\$ 1.514
	Valor mínimo	214	37,08	6	141,35			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			309			0	
9. Observación:								

[Handwritten Signature]
Firma del Solicitante

FLA VALIDACIÓN

Totales		309	\$ 69.935	11.457,72 m²	\$ 20.981		36,00%	
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
97	APT- 04-0902	227	37,08	68	21.928	6	30,00%	VIS
98	APT- 04-0903	227	37,08	68	22.155	6	30,00%	VIS
99	APT- 04-0904	227	37,08	68	22.382	6	30,00%	VIS
100	APT- 04-0905	227	37,08	68	22.609	6	30,00%	VIS
101	APT- 04-0906	227	37,08	68	22.836	6	30,00%	VIS
102	APT- 04-0907	227	37,08	68	23.063	6	30,00%	VIS
103	APT- 04-0908	227	37,08	68	23.290	6	30,00%	VIS
104	APT- 04-0909	227	37,08	68	23.517	6	30,00%	VIS
105	APT- 04-0910	227	37,08	68	23.744	6	30,00%	VIS
106	APT- 04-0911	227	37,08	68	23.971	6	30,00%	VIS
107	APT- 04-0912	227	37,08	68	24.198	6	30,00%	VIS
108	APT- 04-1001	227	37,08	68	24.425	6	30,00%	VIS
109	APT- 04-1002	227	37,08	68	24.652	6	30,00%	VIS
110	APT- 04-1003	227	37,08	68	24.879	6	30,00%	VIS
111	APT- 04-1004	227	37,08	68	25.106	6	30,00%	VIS
112	APT- 04-1005	227	37,08	68	25.333	6	30,00%	VIS
113	APT- 04-1006	227	37,08	68	25.560	6	30,00%	VIS
114	APT- 04-1007	227	37,08	68	25.787	6	30,00%	VIS
115	APT- 04-1008	227	37,08	68	26.014	6	30,00%	VIS
116	APT- 04-1009	227	37,08	68	26.241	6	30,00%	VIS
117	APT- 04-1010	227	37,08	68	26.468	6	30,00%	VIS
118	APT- 04-1011	227	37,08	68	26.695	6	30,00%	VIS
119	APT- 04-1012	227	37,08	68	26.922	6	30,00%	VIS
120	APT- 04-1101	227	37,08	68	27.149	6	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
06/11/2024
CODIGO
PM05-FO121
VERSION
10

ANEXO DE VENTAS
Cinco miles COPs

Decreto 2190 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal i) y Decreto 17 de 2012, artículo 198, literal ii)

1. Fecha elaboración 2825-eqj-16	2. Solicitante: URSAMSA S.A. / DECO CONSTRUCCIONES S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ARAGON 175 - ETAPA 1 - TORRE 4			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	227	37,08	6	149,93	\$ 0	2027	\$ 1.514
Valor mínimo	214	37,08	6	141,35			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		309				0
9. Observación:							

[Firma]
Firma del Solicitante
Indique:
[Las Construcciones se aprobaron como NO VISIT]

FILA VALIDACIÓN

Totales		309	\$ 69.935	11.457,72 m ²	\$ 20.981	30,00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
121	APT- 04-1102	227	37,08	68	27.376	6	30,00%	VIS
122	APT- 04-1103	227	37,08	68	27.603	6	30,00%	VIS
123	APT- 04-1104	227	37,08	68	27.830	6	30,00%	VIS
124	APT- 04-1105	227	37,08	68	28.057	6	30,00%	VIS
125	APT- 04-1106	227	37,08	68	28.284	6	30,00%	VIS
126	APT- 04-1107	227	37,08	68	28.511	6	30,00%	VIS
127	APT- 04-1108	227	37,08	68	28.738	6	30,00%	VIS
128	APT- 04-1109	227	37,08	68	28.965	6	30,00%	VIS
129	APT- 04-1110	227	37,08	68	29.192	6	30,00%	VIS
130	APT- 04-1111	227	37,08	68	29.419	6	30,00%	VIS
131	APT- 04-1112	227	37,08	68	29.646	6	30,00%	VIS
132	APT- 04-1201	227	37,08	68	29.873	6	30,00%	VIS
133	APT- 04-1202	227	37,08	68	30.100	6	30,00%	VIS
134	APT- 04-1203	227	37,08	68	30.327	6	30,00%	VIS
135	APT- 04-1204	227	37,08	68	30.554	6	30,00%	VIS
136	APT- 04-1205	227	37,08	68	30.781	6	30,00%	VIS
137	APT- 04-1206	227	37,08	68	31.008	6	30,00%	VIS
138	APT- 04-1207	227	37,08	68	31.235	6	30,00%	VIS
139	APT- 04-1208	227	37,08	68	31.462	6	30,00%	VIS
140	APT- 04-1209	227	37,08	68	31.689	6	30,00%	VIS
141	APT- 04-1210	227	37,08	68	31.916	6	30,00%	VIS
142	APT- 04-1211	227	37,08	68	32.143	6	30,00%	VIS
143	APT- 04-1212	227	37,08	68	32.370	6	30,00%	VIS
144	APT- 04-1301	227	37,08	68	32.597	6	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 06/11/2024
CODIGO Pres-F0101
VERSION 10

ANEXO DE VENTAS
Cifras en miles COP

Decreto 2180 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 189, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-may-19	2. Solicitante: URBANSA S.A. / DECO CONSTRUCCIONES S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ARAGON 170 - ETAPA 1 - TORRE 4			
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	227	37,08	6	149,93		\$ 1.514
	Valor mínimo	214	37,08	6	141,35	\$ 0	2027
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS			NO VIS		NO VIS	
	0			309		0	
9. Observación:							

[Firma]
Firma del Solicitante
Indique (La Construcción se aprobará como NO VIS?)
NO

FILA VALIDACIÓN							
Totales	309	\$ 69.935	11.457,72 m²	\$ 20.981	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
145	APT- 04-1302	227	37,08	68	32.824	6	30,00%	VIS
146	APT- 04-1303	227	37,08	68	33.051	6	30,00%	VIS
147	APT- 04-1304	227	37,08	68	33.278	6	30,00%	VIS
148	APT- 04-1305	227	37,08	68	33.505	6	30,00%	VIS
149	APT- 04-1306	227	37,08	68	33.732	6	30,00%	VIS
150	APT- 04-1307	227	37,08	68	33.959	6	30,00%	VIS
151	APT- 04-1308	227	37,08	68	34.186	6	30,00%	VIS
152	APT- 04-1309	227	37,08	68	34.413	6	30,00%	VIS
153	APT- 04-1310	227	37,08	68	34.640	6	30,00%	VIS
154	APT- 04-1311	227	37,08	68	34.867	6	30,00%	VIS
155	APT- 04-1312	227	37,08	68	35.094	6	30,00%	VIS
156	APT- 04-1401	227	37,08	68	35.321	6	30,00%	VIS
157	APT- 04-1402	227	37,08	68	35.548	6	30,00%	VIS
158	APT- 04-1403	227	37,08	68	35.775	6	30,00%	VIS
159	APT- 04-1404	227	37,08	68	36.002	6	30,00%	VIS
160	APT- 04-1405	227	37,08	68	36.229	6	30,00%	VIS
161	APT- 04-1406	227	37,08	68	36.456	6	30,00%	VIS
162	APT- 04-1407	227	37,08	68	36.683	6	30,00%	VIS
163	APT- 04-1408	227	37,08	68	36.910	6	30,00%	VIS
164	APT- 04-1409	214	37,08	64	37.124	6	30,00%	VIS
165	APT- 04-1410	227	37,08	68	37.351	6	30,00%	VIS
166	APT- 04-1411	227	37,08	68	37.578	6	30,00%	VIS
167	APT- 04-1412	227	37,08	68	37.805	6	30,00%	VIS
168	APT- 04-1501	227	37,08	68	38.032	6	30,00%	VIS



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 06/11/2024
CODIGO PM05-FO121
VERSION 05

ANEXO DE VENTAS
Citas miles COP\$

Decreto 190 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 180, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-nov-19	2. Solicitante: URBANSA S.A. / DECO CONSTRUCCIONES S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ARAGÓN ITB - ETAPA 1 - TORRE 4				
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	227	37,08	6	148,82	\$ 0	2027	\$ 1.514
	Valor mínimo	214	37,08	6	141,35			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			309		0	0	
9. Observación	 No. Firma del Solicitante Indique: ¿La Construcción se aprobó como M3 V15? NO							
FILA VALIDACIÓN								
Totales	309	\$ 69.935	11.457,72 m²	\$ 20.981	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
169	APT- 04-1502	227	37,08	68	38.259	6	30,00%	VIS
170	APT- 04-1503	227	37,08	68	38.486	6	30,00%	VIS
171	APT- 04-1504	214	37,08	64	38.700	6	30,00%	VIS
172	APT- 04-1505	227	37,08	68	38.927	6	30,00%	VIS
173	APT- 04-1506	227	37,08	68	39.154	6	30,00%	VIS
174	APT- 04-1507	227	37,08	68	39.381	6	30,00%	VIS
175	APT- 04-1508	227	37,08	68	39.608	6	30,00%	VIS
176	APT- 04-1509	214	37,08	64	39.822	6	30,00%	VIS
177	APT- 04-1510	227	37,08	68	40.049	6	30,00%	VIS
178	APT- 04-1511	227	37,08	68	40.276	6	30,00%	VIS
179	APT- 04-1512	227	37,08	68	40.503	6	30,00%	VIS
180	APT- 04-1601	214	37,08	64	40.717	6	30,00%	VIS
181	APT- 04-1602	227	37,08	68	40.944	6	30,00%	VIS
182	APT- 04-1603	227	37,08	68	41.171	6	30,00%	VIS
183	APT- 04-1604	227	37,08	68	41.398	6	30,00%	VIS
184	APT- 04-1605	227	37,08	68	41.625	6	30,00%	VIS
185	APT- 04-1606	227	37,08	68	41.852	6	30,00%	VIS
186	APT- 04-1607	214	37,08	64	42.066	6	30,00%	VIS
187	APT- 04-1608	227	37,08	68	42.293	6	30,00%	VIS
188	APT- 04-1609	227	37,08	68	42.520	6	30,00%	VIS
189	APT- 04-1610	227	37,08	68	42.747	6	30,00%	VIS
190	APT- 04-1611	227	37,08	68	42.974	6	30,00%	VIS
191	APT- 04-1612	227	37,08	68	43.201	6	30,00%	VIS
192	APT- 04-1701	227	37,08	68	43.428	6	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
06/11/2024
CODIGO
PM05-FO121
VERSION
10

ANEXO DE VENTAS
Cifras en miles COP

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, Inciso a) y Artículo 7, Inciso a) y Decreto 19 de 2012, artículo 186, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-may-19	2. Solicitante: URBANSA S.A. / DECO CONSTRUCCIONES S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ARADÓN 176 - ETAPA 1 - TORRE 4			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	227	37,08	\$	149,93	\$ 0	2027	\$ 1.514
Valor mínimo	214	37,08	\$	141,35			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			309			0
9. Observación:							

[Firma]
16. Firma del Solicitante
Indique:
¿La Construcción se aprobó como NO VIS? NO

FILA VALIDACIÓN

Totales		309	\$ 69.935	11.457,72 m ²	\$ 20.981	30,00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
193	APT- 04-1702	227	37,08	68	43.655	6	30,00%	VIS
194	APT- 04-1703	227	37,08	68	43.882	6	30,00%	VIS
195	APT- 04-1704	227	37,08	68	44.109	6	30,00%	VIS
196	APT- 04-1705	227	37,08	68	44.336	6	30,00%	VIS
197	APT- 04-1706	227	37,08	68	44.563	6	30,00%	VIS
198	APT- 04-1707	227	37,08	68	44.790	6	30,00%	VIS
199	APT- 04-1708	227	37,08	68	45.017	6	30,00%	VIS
200	APT- 04-1709	227	37,08	68	45.244	6	30,00%	VIS
201	APT- 04-1710	227	37,08	68	45.471	6	30,00%	VIS
202	APT- 04-1711	227	37,08	68	45.698	6	30,00%	VIS
203	APT- 04-1712	227	37,08	68	45.925	6	30,00%	VIS
204	APT- 04-1801	227	37,08	68	46.152	6	30,00%	VIS
205	APT- 04-1802	227	37,08	68	46.379	6	30,00%	VIS
206	APT- 04-1803	227	37,08	68	46.606	6	30,00%	VIS
207	APT- 04-1804	227	37,08	68	46.833	6	30,00%	VIS
208	APT- 04-1805	227	37,08	68	47.060	6	30,00%	VIS
209	APT- 04-1806	227	37,08	68	47.287	6	30,00%	VIS
210	APT- 04-1807	227	37,08	68	47.514	6	30,00%	VIS
211	APT- 04-1808	227	37,08	68	47.741	6	30,00%	VIS
212	APT- 04-1809	227	37,08	68	47.968	6	30,00%	VIS
213	APT- 04-1810	227	37,08	68	48.195	6	30,00%	VIS
214	APT- 04-1811	227	37,08	68	48.422	6	30,00%	VIS
215	APT- 04-1812	227	37,08	68	48.649	6	30,00%	VIS
216	APT- 04-1901	227	37,08	68	48.876	6	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 06/11/2024
CODIGO PM05-FO121
VERSION 18

ANEXO DE VENTAS
Cifras en miles COP

Decreto 2190 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2017 artículo 186, literal a)

1. Fecha elaboración 28/05-18	2. Sollicitante: URSAMSA S.A. / DECO CONSTRUCCIONES S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ARAGÓN 178 - ETAPA 1 - TORRE 4			
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	227	37,08	6	149,93		2027	\$ 1.514
Valor mínimo	214	37,08	6	141,36	\$ 0		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			309		0	0

9. Observación:							
FILA VALIDACIÓN	Indique: (1) Si Construcción se aprobó como NO VIS <input type="checkbox"/> NO						

Totales	309	\$ 69.935	11.457,72 m²	\$ 20.981		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
217	APT- 04-1902	227	37,08	68	49.103	6	30,00%	VIS
218	APT- 04-1903	227	37,08	68	49.330	6	30,00%	VIS
219	APT- 04-1904	227	37,08	68	49.557	6	30,00%	VIS
220	APT- 04-1905	227	37,08	68	49.784	6	30,00%	VIS
221	APT- 04-1906	227	37,08	68	50.011	6	30,00%	VIS
222	APT- 04-1907	227	37,08	68	50.238	6	30,00%	VIS
223	APT- 04-1908	227	37,08	68	50.465	6	30,00%	VIS
224	APT- 04-1909	227	37,08	68	50.692	6	30,00%	VIS
225	APT- 04-1910	227	37,08	68	50.919	6	30,00%	VIS
226	APT- 04-1911	227	37,08	68	51.146	6	30,00%	VIS
227	APT- 04-1912	227	37,08	68	51.373	6	30,00%	VIS
228	APT- 04-2001	227	37,08	68	51.600	6	30,00%	VIS
229	APT- 04-2002	227	37,08	68	51.827	6	30,00%	VIS
230	APT- 04-2003	227	37,08	68	52.054	6	30,00%	VIS
231	APT- 04-2004	227	37,08	68	52.281	6	30,00%	VIS
232	APT- 04-2005	227	37,08	68	52.508	6	30,00%	VIS
233	APT- 04-2006	227	37,08	68	52.735	6	30,00%	VIS
234	APT- 04-2007	227	37,08	68	52.962	6	30,00%	VIS
235	APT- 04-2008	227	37,08	68	53.189	6	30,00%	VIS
236	APT- 04-2009	227	37,08	68	53.416	6	30,00%	VIS
237	APT- 04-2010	227	37,08	68	53.643	6	30,00%	VIS
238	APT- 04-2011	227	37,08	68	53.870	6	30,00%	VIS
239	APT- 04-2012	227	37,08	68	54.097	6	30,00%	VIS
240	APT- 04-2101	227	37,08	68	54.324	6	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 20/11/2024
CODIGO PM05-FO121
VERSION 01

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COP

Decreto 2100 de 2020, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2017, artículo 186, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-may-19	2. Solicitante URBANSIA S.A. / DECO CONSTRUCCIONES S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ARAGÓN 176 - ETAPA 1 - TORRE 4		
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
	Valor máximo	227	37,08	8	149,83	\$ 0
	Valor mínimo	214	37,08	6	141,35	2027
8. Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS			VIVIENDA		NO VIVAS
	0			309		0
9. Observación:						

FILA VALIDACION

Totales	309	\$ 69.935	11.457,72 m²	\$ 20.981	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
241	APT- 04-2102	227	37,08	68	54.551	6	30,00%	VIS
242	APT- 04-2103	214	37,08	64	54.765	6	30,00%	VIS
243	APT- 04-2104	214	37,08	64	54.979	6	30,00%	VIS
244	APT- 04-2105	227	37,08	68	55.206	6	30,00%	VIS
245	APT- 04-2106	227	37,08	68	55.433	6	30,00%	VIS
246	APT- 04-2107	227	37,08	68	55.660	6	30,00%	VIS
247	APT- 04-2108	227	37,08	68	55.887	6	30,00%	VIS
248	APT- 04-2109	214	37,08	64	56.101	6	30,00%	VIS
249	APT- 04-2110	227	37,08	68	56.328	6	30,00%	VIS
250	APT- 04-2111	227	37,08	68	56.555	6	30,00%	VIS
251	APT- 04-2112	227	37,08	68	56.782	6	30,00%	VIS
252	APT- 04-2201	227	37,08	68	57.009	6	30,00%	VIS
253	APT- 04-2202	227	37,08	68	57.236	6	30,00%	VIS
254	APT- 04-2203	227	37,08	68	57.463	6	30,00%	VIS
255	APT- 04-2204	227	37,08	68	57.690	6	30,00%	VIS
256	APT- 04-2205	227	37,08	68	57.917	6	30,00%	VIS
257	APT- 04-2206	227	37,08	68	58.144	6	30,00%	VIS
258	APT- 04-2207	227	37,08	68	58.371	6	30,00%	VIS
259	APT- 04-2208	227	37,08	68	58.598	6	30,00%	VIS
260	APT- 04-2209	227	37,08	68	58.825	6	30,00%	VIS
261	APT- 04-2210	227	37,08	68	59.052	6	30,00%	VIS
262	APT- 04-2211	227	37,08	68	59.279	6	30,00%	VIS
263	APT- 04-2212	227	37,08	68	59.506	6	30,00%	VIS
264	APT- 04-2301	227	37,08	68	59.733	6	30,00%	VIS



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA	06/11/2028
CODIGO	PM05-FO121
VERSION	10

MIXTO DE VENTAS
Cifras miles COPs

Decreto 1181 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 186, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-may-18	2. Solicitante URBANA S.A. / DECO CONSTRUCCIONES S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ARAGON 179 - ETAPA 1 - TORRE 4			
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	227	37,08	6	149,93	\$ 0	2027	\$ 1.514
Valor mínimo	214	37,08	6	141,35			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			309	0		0
9. Observación:							

[Handwritten Signature]
10. Firma del Solicitante

[Handwritten Signature]
11. Firma del Representante de la Entidad

FILA VALIDACIÓN

Totales		309	\$ 89.935	11.457,72 m²	\$ 20.981		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
265	APT- 04-2302	227	37,08	68	59.960	6	30,00%	VIS
266	APT- 04-2303	227	37,08	68	60.187	6	30,00%	VIS
267	APT- 04-2304	227	37,08	68	60.414	6	30,00%	VIS
268	APT- 04-2305	227	37,08	68	60.641	6	30,00%	VIS
269	APT- 04-2306	227	37,08	68	60.868	6	30,00%	VIS
270	APT- 04-2307	227	37,08	68	61.095	6	30,00%	VIS
271	APT- 04-2308	227	37,08	68	61.322	6	30,00%	VIS
272	APT- 04-2309	227	37,08	68	61.549	6	30,00%	VIS
273	APT- 04-2310	227	37,08	68	61.776	6	30,00%	VIS
274	APT- 04-2311	227	37,08	68	62.003	6	30,00%	VIS
275	APT- 04-2312	227	37,08	68	62.230	6	30,00%	VIS
276	APT- 04-2401	227	37,08	68	62.457	6	30,00%	VIS
277	APT- 04-2402	227	37,08	68	62.684	6	30,00%	VIS
278	APT- 04-2403	227	37,08	68	62.911	6	30,00%	VIS
279	APT- 04-2404	227	37,08	68	63.138	6	30,00%	VIS
280	APT- 04-2405	227	37,08	68	63.365	6	30,00%	VIS
281	APT- 04-2406	227	37,08	68	63.592	6	30,00%	VIS
282	APT- 04-2407	227	37,08	68	63.819	6	30,00%	VIS
283	APT- 04-2408	227	37,08	68	64.046	6	30,00%	VIS
284	APT- 04-2409	214	37,08	64	64.260	6	30,00%	VIS
285	APT- 04-2410	227	37,08	68	64.487	6	30,00%	VIS
286	APT- 04-2411	227	37,08	68	64.714	6	30,00%	VIS
287	APT- 04-2412	227	37,08	68	64.941	6	30,00%	VIS
288	APT- 04-2501	227	37,08	68	65.168	6	30,00%	VIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 06/11/2018
CODIGO PM05-FO121
VERSION 01

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP-

Decreto 2160 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2010, artículo 388, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-may-18	2. Solicitante URBANSIA S.A./ DECO CONSTRUCCIONES S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda ARAGON 178 - ETAPA 1 - TORRE 4			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	227	37,08	6	149,93	2027	\$ 1.514
	Valor mínimo	214	37,08	6	141,38		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		309				0
9 Observación							

[Handwritten Signature]
Firma del Autor
NO

FILA VALIDACIÓN

Totales	309	\$ 69.035	11.457,72 m²	\$ 20.981			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulada miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
285	APT- 04-2502	227	37,08	68	65.395	6	30,00%	VIS
290	APT- 04-2503	227	37,08	68	65.622	6	30,00%	VIS
291	APT- 04-2504	227	37,08	68	65.849	6	30,00%	VIS
292	APT- 04-2505	227	37,08	68	66.076	6	30,00%	VIS
293	APT- 04-2506	227	37,08	68	66.303	6	30,00%	VIS
294	APT- 04-2507	227	37,08	68	66.530	6	30,00%	VIS
295	APT- 04-2508	227	37,08	68	66.757	6	30,00%	VIS
296	APT- 04-2509	227	37,08	68	66.984	6	30,00%	VIS
297	APT- 04-2510	227	37,08	68	67.211	6	30,00%	VIS
298	APT- 04-2511	227	37,08	68	67.438	6	30,00%	VIS
299	APT- 04-2512	227	37,08	68	67.665	6	30,00%	VIS
300	APT- 04-2602	227	37,08	68	67.892	6	30,00%	VIS
301	APT- 04-2603	227	37,08	68	68.119	6	30,00%	VIS
302	APT- 04-2604	227	37,08	68	68.346	6	30,00%	VIS
303	APT- 04-2605	227	37,08	68	68.573	6	30,00%	VIS
304	APT- 04-2606	227	37,08	68	68.800	6	30,00%	VIS
305	APT- 04-2607	227	37,08	68	69.027	6	30,00%	VIS
306	APT- 04-2608	227	37,08	68	69.254	6	30,00%	VIS
307	APT- 04-2609	227	37,08	68	69.481	6	30,00%	VIS
308	APT- 04-2610	227	37,08	68	69.708	6	30,00%	VIS
309	APT- 04-2611	227	37,08	68	69.935	6	30,00%	VIS
310								
311								
312								



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE PREVENTAS
CELEBRADO ENTRE DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ
URBANS A.S., Y FIDUCIARIA COLMENA S. A. CONSTITUTIVO DEL E. F. HACIENDA LA ESTANCIA
NAVARRA II**

Son partes en el presente Contrato:

- (i) **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con el NIT. 830.501.720-6, debidamente constituida mediante Escritura Pública número cuatro mil novecientos veinticinco (4925) del veintisiete (27) de septiembre de dos mil cuatro (2.004), otorgada en la Notaría cuarenta y dos (42) del Circuito Notarial de Bogotá, debidamente inscrita el veintinueve (29) de septiembre de dos mil cuatro (2.004), bajo el Número 00955112 del Libro IX en la Cámara de Comercio de Bogotá, representada legalmente en este acto por **ANDRÉS LONDOÑO BORDA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.153.632 expedida en la ciudad de Usaquén, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta como Anexo No. 1, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará el "Constituyente A";
- (ii) **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANS A.S.**, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con el NIT. 800.136.561-7, debidamente constituido mediante Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4408) del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría dieciocho (18) del Circuito Notarial de Bogotá, debidamente inscrita el primero (1) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el Número 334735 del Libro IX en la Cámara de Comercio de Bogotá, representada legalmente en este acto por **MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.048.968 expedida en la ciudad de Tunja, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta como Anexo No. 2, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará el "Constituyente B", y que junto con el Constituyente A podrán denominarse los "Constituyentes"; y
- (iii) **FIDUCIARIA COLMENA S.A. o COLMENA FIDUCIARIA**, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con el NIT. No. 860.501.448-6, debidamente constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Circuito de Bogotá D.C., representada legalmente en este acto por **LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.082.783 expedida en Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta como Anexo No. 3, entidad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria".

Las personas jurídicas identificadas en los numerales anteriores quienes para efectos del presente contrato se denominarán como las "Partes" han convenido celebrar por medio del presente documento



un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE PREVENTAS** (en adelante, el "**Contrato**"), que se ha de regir por las cláusulas que se anuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la normatividad vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

- (i) Que la Fiduciaria está debidamente autorizada para celebrar contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios, según la autorización contenida en la Resolución No. 2375 expedida por la Superintendencia Financiera el 12 de mayo de 1981.
- (ii) Que el Constituyente A es una sociedad dedicada a la concepción, planeación, diseño, proyección, promoción, realización, ejecución, construcción, desarrollo, enajenación, interventoría y gerencia de proyectos inmobiliarios públicos y privados entre otros.
- (iii) Que el Constituyente B es una sociedad dedicada al estudio, diseño, proyección, planeación, contratación y ejecución de obras civiles y construcciones públicas o privadas entre otros.
- (iv) Que los Constituyentes se encuentran interesados en desarrollar un Proyecto Inmobiliario que se denominará **HACIENDA LA ESTANCIA NAVARRA II** (en adelante el "**Proyecto**"), ubicado en la calle 171 No 7A-21 en la ciudad de Bogotá D.C. bajo la modalidad de Vivienda de Interés Social (VIS), conformado por 1148 unidades inmobiliarias distribuidas en dos (2) etapas constructivas, cada una compuesta por quinientas setenta y cuatro (574) unidades inmobiliarias.
- (v) Que, para efectos del presente encargo, el desarrollo del Proyecto será única y exclusivamente responsabilidad de los Constituyentes, quienes estarán encargados de realizar, sin participación alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, construcción, comercialización, promoción y enajenación del Proyecto, de forma que estará en cabeza del Constituyente B todas las responsabilidades y obligaciones propias del Constructor responsable derivadas de la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- (vi) Que las condiciones de entrega de recursos incluidas en este documento fueron establecidas por los Constituyentes, quienes afirman que su determinación no compromete la viabilidad del Proyecto. La Fiduciaria no participó, ni participará en la definición de las condiciones de entrega de recursos.
- (vii) Que en la medida que el Proyecto se trata de un desarrollo inmobiliario de Vivienda de Interés Social, los Constituyentes se acogerán a los beneficios tributarios enmarcados en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, así como al tratamiento del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, lo anterior desde el Patrimonio Autónomo a través del cual se desarrolle el Proyecto Inmobiliario **HACIENDA LA ESTANCIA NAVARRA II**, así como las normas que las modifiquen o sustituyan.
- (viii) Que el presente contrato se suscribe con el fin que la Fiduciaria reciba y administre los dineros entregados por las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias correspondientes



al Proyecto (en adelante los "Futuros Compradores"), hasta tanto los Constituyentes alcancen los requisitos establecidos en la cláusula de Condiciones de Giro del presente contrato, momento en el cual los recursos administrados en encargo fiduciario serán girados a los Constituyentes o al vehículo fiduciario que constituyan los Constituyentes, para el desarrollo del Proyecto.

- (ix) Que el plazo para el cumplimiento de las Condiciones de Giro previstas en este contrato, será de diecisiete (17) meses para cada etapa constructiva del Proyecto, con posibilidad de prórroga de acuerdo con lo que se señala en el presente contrato.
- (x) Que el desarrollo del Proyecto se adelantará en el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20869080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, y en aquellos predios que resulten de su división material o sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo.
- (xi) Que los Constituyentes, si así lo consideran, incluirán en los acuerdos a suscribir entre los Futuros Compradores y los Constituyentes el valor de la sanción que tendrán que pagar los Futuros Compradores por desistir de la compra de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).
- (xii) Que los Futuros Compradores suscribirán los Documentos de Adhesión al E.F. de Preventas, en virtud del cual se adhieren al presente contrato y adquieren la calidad de Futuros Compradores.
- (xiii) Que las partes afirman y así lo dejan consignado, que el presente contrato no corresponde a una Promesa de Compraventa a favor de los Futuros Compradores. Los contratos de promesa de compraventa serán suscritos directamente por parte de los Constituyentes.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones que servirán como base para interpretar el negocio jurídico que por este acto se constituye, los Constituyentes y la Fiduciaria han acordado celebrar el presente contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión de Preventas E.F. HACIENDA LA ESTANCIA NAVARRA II que se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

SECCIÓN I

DEFINICIONES Y DECLARACIONES DE LAS PARTES

Sección 1.1. Definiciones: Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1.1.1 Beneficiario Condicionado:** Es el vehículo fiduciario que lleguen a constituir los Constituyentes para el desarrollo del Proyecto o los mismos Constituyentes; al que la Fiduciaria girará los recursos de los Futuros Compradores en el evento en que se cumplan las Condiciones de Giro establecidas en el presente contrato.

- 202
- 1.1.2 Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas:** Es el documento suscrito por cada uno de los Futuros Compradores, en virtud del cual estos se adhieren al presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. El Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas hace parte integral del presente contrato y contiene las reglas, derechos y obligaciones que adquiere el Futuro Comprador en su calidad de adherente al contrato de encargo Fiduciario de Administración e Inversión de Preventas, así como las derivadas de la administración de los recursos aportados por cada uno de los Futuros Compradores para la separación y adquisición de los inmuebles del Proyecto a través de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, y las condiciones de giro para que los mencionados recursos sean entregados al Beneficiario Condicionado, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión de Preventas. El modelo de Documento de Adhesión al Contrato de E.F de Preventas constituye el anexo No. 4.
- 1.1.3 Constituyentes:** Son las sociedades DECO CONSTRUCCIONES S.A.S. y URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. identificadas en el encabezado de este Contrato.
- 1.1.4 Constructor Responsable:** Es la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.
- 1.1.5 Encargo Fiduciario:** Es el Encargo Fiduciario E.F. HACIENDA LA ESTANCIA NAVARRA II constituido mediante el presente documento.
- 1.1.6 Documento de Separación:** Corresponde al acuerdo suscrito directamente entre los Constituyentes y los Futuros Compradores, por medio del cual estos últimos separan una unidad inmobiliaria del proyecto.
- 1.1.7 Fiduciaria o Colmena Fiduciaria o Colmena:** Es la Fiduciaria Colmena S.A identificada en el encabezado de este Contrato.
- 1.1.8 Futuros Compradores o Inversionistas:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del Proyecto, quienes para tal fin se adhieren al presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas con la suscripción del Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas.
- 1.1.9 Promesa de Compraventa:** Contrato escrito celebrado entre el Futuro Comprador y los Constituyentes, en virtud del cual, se acuerda la compraventa de una o varias unidades inmobiliarias del Proyecto en unas condiciones definidas por ellos, y con el lleno de los requisitos legales.
- 1.1.10 Proyecto:** Se denominará de esta manera al desarrollo constructivo HACIENDA LA ESTANCIA NAVARRA II, ubicado en la calle 171 No 7A-21 en la ciudad de Bogotá D.C. bajo la modalidad de Vivienda de Interés Social (VIS), conformado por 1148 unidades inmobiliarias distribuidas en dos (2) etapas constructivas, cada una compuesta por quinientas setenta y cuatro (574) unidades inmobiliarias, y cada una de las etapas tendrá 2 torres con 287 unidades inmobiliarias por torre.
- 1.1.11 Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto:** Fondo de Inversión Colectiva abierto sin pacto de permanencia que administra Colmena Fiduciaria.
- 1.1.12 Unidad(es) Inmobiliaria(s):** Son las unidades resultantes de la división material, reglamento de propiedad horizontal, loteo, desenglobe, etc., que se efectúe del predio en mayor extensión, resultantes del proyecto objeto de promoción y venta por parte de los Constituyentes.



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

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

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

- 1.3.1 **Estatus:** Las Partes están debidamente constituidas y organizadas bajo las leyes de la República de Colombia.
- 1.3.2 **Capacidad y Facultades:** Que las Partes cuentan con las facultades legales y/o estatutarias necesarias para la: (i) suscripción del presente Contrato y de cualquier otra documentación relacionada con éste y (ii) para la ejecución y cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Contrato.
- 1.3.3 **No Violación a la Ley:** La suscripción de este Contrato, como la ejecución de las obligaciones que se deriven del mismo, no constituyen una violación o incumplimiento a las leyes de la República de Colombia a sus estatutos o a las disposiciones de carácter contractual a la que están sometidas. Adicionalmente, declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que, en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011 y la Ley 1778 de 2016, así como las normas que los derogan, modifiquen o sustituyan.
- 1.3.4 **Obligatoriedad:** Toda obligación que se adquiere en virtud de este acuerdo es legal, válida y vinculante.
- 1.3.5 Que la Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que tome los Constituyentes ni los Futuros Compradores.

Sección 1.4 Declaraciones de los Constituyentes: Los Constituyentes declaran lo siguiente:

- 1.4.1 Que hacen expresa su intención de llevar a cabo el Proyecto, bajo su exclusiva responsabilidad, por su cuenta y riesgo, ostentando total autonomía administrativa, técnica y financiera.
- 1.4.2 Que durante la etapa precontractual y en todo caso previo a la firma del presente Contrato, tuvo la oportunidad de revisar en conjunto con la Fiduciaria las características y condiciones del negocio y de los bienes fundamento del presente Contrato, así como los aspectos generales que caracterizan a los sistemas de administración de riesgos implementados por la Fiduciaria en virtud de las operaciones que en desarrollo de su objeto social efectúa, lo cual les permitió hacer un análisis sobre las consecuencias propias del desarrollo del objeto del Contrato que hoy suscribe.



- 204
- 1.4.3 Que durante la etapa precontractual y en todo caso previo a la firma del presente Contrato tuvieron la oportunidad de conocer las características de los productos y servicios ofrecidos por la Fiduciaria, sus derechos y obligaciones, las condiciones tarifas o precios y los costos por utilización de los servicios, la forma para determinarlos, las medidas para el manejo seguro del producto, las consecuencias derivadas del incumplimiento del Contrato, y los mecanismos con que cuentan para la protección de sus derechos.
 - 1.4.4 Que son propietarios o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como éstos se adelantan en la actualidad y que no se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione el uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual.
 - 1.4.5 Que conocen y son responsables del cumplimiento de las obligaciones contables y tributarias que se derivan de la facturación de los gastos propios del Proyecto
 - 1.4.6 Que los recursos que se reciban con ocasión al presente contrato de Encargo Fiduciario de Preventas estarán dirigidos única y exclusivamente a la construcción del Proyecto.
 - 1.4.7 Que la ejecución del Proyecto del presente encargo está única y exclusivamente a su cargo.
 - 1.4.8 Que conocen y aceptan que la Fiduciaria no gestionará ni será responsable por la obtención y reconocimiento o trámite de los beneficios tributarios que se puedan derivar del desarrollo de esta tipología de viviendas, tales como la devolución del IVA u otros relativos a cualquier tributo nacional o local, gestiones que, de realizarse, estarán única y exclusivamente en cabeza de los Constituyentes quienes lo realizarían por su propia cuenta. Así mismo, que la Fiduciaria no será responsable, más allá del estricto cumplimiento del objeto contractual y las instrucciones imparciales en su ejecución por los Constituyentes, por eventuales reconversiones provenientes de autoridades tributarias, originadas por la solicitud de beneficios tributarios por los Constituyentes en sus denuncias privados.

Sección 1.5 Declaraciones de la Fiduciaria: La Fiduciaria declara lo siguiente:

- 1.5.1 Que cuenta con los recursos técnicos y humanos suficientes para realizar el objeto del presente Contrato.
- 1.5.2 Que no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del Proyecto de Construcción, en la medida que esta no es y no puede ser una obligación a cargo de la Fiduciaria, como administradora del Encargo Fiduciario.

SECCIÓN II OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO

Sección 2.1. Objeto del Contrato: El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto la recepción y administración de los recursos que los Futuros Compradores aporten en los encargos de inversión de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva, en los términos establecidos en este contrato, y la posterior entrega al Beneficiario Condicionado de los recursos de los Futuros Compradores a través del procedimiento de giros previsto en el presente contrato y con destino al desarrollo del proyecto inmobiliario, una vez cumplidas las condiciones de giro estipuladas en el presente Contrato o la devolución de los recursos a los Futuros Compradores si no se cumplen dichas condiciones de giro.

Sección 2.2 Finalidad del Contrato. La finalidad del presente negocio jurídico es la administración por parte de la Fiduciaria de los recursos provenientes de los Futuros Compradores a través de su adhesión al presente contrato de encargo fiduciario y su vinculación en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto en la cuantía y plazos acordados por éstos con los Constituyentes, hasta tanto se cumplan las Condiciones de Giro establecidas por los Constituyentes e incluidas en el presente contrato, evento en el cual los valores serán girados al Beneficiario Condicionado. En el caso de que los Constituyentes no cumplan las Condiciones de Giro en los plazos y prórrogas establecidos en el presente contrato, los recursos serán puestos a disposición de los Futuros Compradores, de acuerdo como se establece más adelante.

La Fiduciaria no asume responsabilidad alguna por las gestiones de cobro pre-jurídico o jurídico de las cuotas que deban cancelar los Futuros Compradores, gestiones éstas que se encuentran desde ya radicadas en cabeza del Constituyente B, de manera exclusiva.

SECCIÓN III

PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS COMPRADORES Y CONDICIONES DE GIRO

Sección 3.1 Procedimiento para la Vinculación de los Futuros Compradores y Administración de los Recursos: Las siguientes son las condiciones para la vinculación de los Futuros Compradores y posterior administración de los recursos:

- 3.1.1 Dentro del término de duración de este Contrato, el Constituyente B presentará a la Fiduciaria los Futuros Compradores que manifiesten su interés en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de la construcción del Proyecto, se adherirán al presente Contrato de Encargo Fiduciario, siempre y cuando se cumplan con los requisitos y las políticas establecidas por la Fiduciaria para la vinculación de sus clientes.
- 3.1.2 Para efectos de la presentación de los Futuros Compradores, el Constituyente B deberá entregar a la Fiduciaria por los medios físicos y/o tecnológicos que la Fiduciaria indique para el efecto, los siguientes documentos:
 - a) Copia del Documento de Separación que para el efecto dispongan los Constituyentes, suscrito por los Futuros Compradores y dirigidos a los Constituyentes, en los cuales los Futuros Compradores se comprometen al abono de los recursos convenidos.
 - b) Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas suscrito por cada uno de los Futuros Compradores, de acuerdo con el modelo provisto por la Fiduciaria que comprende la información, declaraciones e instrucciones requeridas y en virtud del cual los Futuros Compradores se adhieren al presente Contrato de Encargo Fiduciario y aceptan que sus recursos sean administrados en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, vehículo que administra la Fiduciaria.
 - c) Aceptación del reglamento y el prospecto de inversión de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto suscrita por cada uno de los Futuros Compradores.



- d) Formulario de Información de Cliente, y fotocopia del documento de identificación. Así como aquellos otros documentos y formularios definidos por la Fiduciaria y comunicados a los Constituyentes.
 - e) El soporte de consignación correspondiente a la separación efectuada en la entidad financiera que se haya acordado que será la encargada de recibir el recaudo, correspondientes a las sumas de dinero consignadas por cada uno de los Futuros Compradores, recursos que se invertirán en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto. En todo caso para efectos de lo anterior, se utilizarán los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas que la Fiduciaria indique.
 - f) Constancia de recibo por parte del Futuro Comprador de los demás documentos relacionados a la vinculación de los Futuros Compradores.
- 3.1.3** En el Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas cada uno de los Futuros Compradores impartirá de manera inequívoca instrucciones para que la Fiduciaria administre los dineros por ellos entregados a través de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, y bajo su exclusiva responsabilidad ponga a disposición del vehículo Fiduciario designado por los Constituyentes o de los Constituyentes, las sumas de dinero administradas junto con sus rendimientos financieros si a ellos hubiera lugar, una vez se cumpla con las condiciones de giro para la entrega de los recursos previstas en el presente contrato.
- 3.1.4** La Fiduciaria, por instrucción de los Constituyentes, que se entienda impartida con la suscripción del presente Contrato, administrará los dineros entregados por los Futuros Compradores a través de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, durante la vigencia del presente Contrato o hasta tanto los Constituyentes hayan cumplido con las Condiciones de Giro. Dicha administración se llevará a cabo de acuerdo con el reglamento y prospecto de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.
- 3.1.5** El Constituyente B informará adicionalmente a la Fiduciaria el listado de unidades inmobiliarias indicando el tipo y número de cada apartamento.
- 3.1.6** Los Constituyentes no podrán presentar a la Fiduciaria un número de Futuros Compradores superior al número de unidades inmobiliarias que constituyan el Proyecto, salvo que se presenten casos de desistimiento de Futuros Compradores, evento en el cual los Constituyentes se encuentran autorizados para sustituir al Futuro Comprador desistido.
- 3.1.7** Cumplido lo anterior y verificada la entrega de los documentos antes mencionados debidamente diligenciados y acompañados de los anexos solicitados, la Fiduciaria perfeccionará la vinculación de cada uno de los Futuros Compradores al presente Contrato (como adherentes al mismo) y a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

- 3.1.8 En todo caso, el valor mínimo de separación definido por los Constituyentes y por el cual se podrá efectuar la vinculación de los Futuros Compradores para la adquisición de una Unidad Inmobiliaria estará relacionado en el Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas. Los Constituyentes podrán definir un valor distinto de separación, por circunstancias comerciales y que no afecten la viabilidad financiera del proyecto. Esta notificación se enviará a la Fiduciaria a través de comunicación escrita y firmada por su representante legal, en todo caso la Fiduciaria se reserva el derecho de aceptar dicha modificación.

Corresponderá a la Fiduciaria, de conformidad con la normatividad legal vigente, verificar y comprobar el contenido de los formularios de vinculación del cliente. No obstante lo anterior, la Fiduciaria no otorgará la calidad de Futuro Comprador en el Contrato de Encargo fiduciario, y como inversionista en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, a los Futuros Compradores en el Proyecto que comercializan los Constituyentes, hasta tanto sea debidamente diligenciado y remitido oportunamente el formato de vinculación del cliente junto con los documentos soportes exigidos por la Fiduciaria para su confirmación y demás trámites. El envío de tales documentos se efectuará a través del Constituyente B, a través de los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas que la Fiduciaria indique.

La Fiduciaria se reserva el derecho de vincular al Futuro Comprador en virtud del conocimiento del cliente que debe realizar a cada uno de ellos. En caso que el proceso de vinculación resulte negativo, se devolverán los documentos remitidos por el Futuro Comprador, así mismo los recursos que hayan sido consignados a su nombre.

- 3.1.9 Las sumas que se recauden por concepto de mora serán entregadas por la Fiduciaria al vehículo fiduciario para el desarrollo del Proyecto que designen los Constituyentes o a los mismos Constituyentes, junto con los rendimientos e inversiones, cuando se cumplan las condiciones establecidas en la Sección 3.2 del presente contrato, los valores que se recauden por concepto de mora no serán parte del pago del inmueble. En todo caso la Fiduciaria no es responsable del cobro o recaudo de los recursos derivados de la constitución en mora de los Futuros Compradores.
- 3.1.10 Los rendimientos de los recursos administrados se generarán desde del momento mismo en que los dineros de los Futuros Compradores ingresen a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

Sección 3.2 Condiciones de Giro: El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto la entrega de los recursos de los Futuros Compradores al Beneficiario Condicionado, una vez se den por cumplidas las siguientes condiciones:

3.2.1 TÉCNICAS:

- a) El trámite y obtención de la licencia de construcción del Proyecto, expedida por la Curaduría Urbana o autoridad competente, licencia que debe estar debidamente ejecutoriada y vigente; así como la entrega de copia la misma a la Fiduciaria.

- b) La presentación a la Fiduciaria de (i) las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas para cubrir los amparos de todo riesgo en construcción, daño en maquinaria y responsabilidad civil extracontractual, o (ii) en caso de no haber iniciado obras en la fecha de cumplimiento de las condiciones de giro, una certificación suscrita por el representante legal del Constructor Responsable en la cual se indique que a la fecha de giro de los recursos de los Futuros Compradores no se han iniciado las obras del Proyecto.

La póliza todo riesgo contratada por el Constituyente B deberá incluir el amparo de los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra y los daños a terceros. En el evento que la póliza todo riesgo constructor no incluya el amparo de responsabilidad civil extracontractual, el Constituyente B contratará un seguro de responsabilidad civil extracontractual por los eventuales daños que se causen a terceros con la ejecución y desarrollo del Proyecto de Construcción, respecto a esta póliza deberá figurar como asegurado y beneficiario, el vehículo fiduciario designado para el desarrollo del Proyecto o el Constituyente B. La Póliza de seguros todo riesgo constructor se constituirá por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos en que haya incurrido la obra al momento de la radicación de los documentos para decretar el cumplimiento de las condiciones de giro.

3.2.2 FINANCIERAS:

- a) Al Encargo Fiduciario se deberán haber adherido de acuerdo con lo establecido en la sección 3.1. del presente Contrato y con la suscripción del respectivo Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas, así: (i) la primera etapa: doscientos ochenta y siete (287) Futuros Compradores, correspondientes al cincuenta (50%) de las unidades inmobiliarias de la primera etapa del Proyecto; y (ii) la segunda etapa: doscientos ochenta y siete (287) Futuros Compradores, correspondientes al cincuenta (50%) de las unidades inmobiliarias de la Segunda Etapa del Proyecto de acuerdo con lo establecido por los Constituyentes con el fin de no comprometer la viabilidad del Proyecto.
- b) La presentación a la Fiduciaria de la carta de aprobación del crédito constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o una certificación suscrita por el representante legal de los Constituyentes en la cual se indique que no se requiere el crédito constructor para el desarrollo del Proyecto, esto cuando en efecto no se requiera financiamiento.

3.2.3 JURÍDICAS:

- a) Que el Constituyente B presente a la Fiduciaria la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades inmobiliarias del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

- b) Que la titularidad jurídica del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el Proyecto se encuentre en cabeza de un vehículo fiduciario para el desarrollo del proyecto, en el que los Constituyentes sean su Fideicomitentes o en cabeza exclusivamente de los Constituyentes; lo anterior reflejado en los certificados de libertad y tradición del inmueble con fecha de expedición inferior a un (1) mes.
- c) Que el Constituyente A allegue a la Fiduciaria un estudio de títulos elaborado por un abogado del listado que presente la Fiduciaria con concepto favorable, en el que conste que la tradición del inmueble en el cual se va a desarrollar el proyecto no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los Futuros Compradores, es decir que sobre el mismo, no pasan gravámenes, medidas cautelares o limitaciones que puedan afectar la transferencia plena de la propiedad, con excepción a la hipoteca que garantice el crédito para el desarrollo del proyecto. En todo caso el estudio de títulos deberá ser actualizado siempre que se presente una nueva anotación o novedad en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto, posterior al estudio de títulos inicialmente propuesto.

3.2.4 OTRAS:

Los Constituyentes deben haber pagado la totalidad de la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: No se tendrá en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, los contratos de adhesión suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil, o con representantes legales o miembros de la junta directiva de las sociedades Constituyentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El plazo para el cumplimiento de las Condiciones de Giro será de diecisiete (17) meses para cada Etapa del Proyecto, término que empezará a contarse para la primera etapa del proyecto a partir de la fecha de la firma del presente Contrato, y para la segunda Etapa el término comenzará a contarse desde el día en que el Representante Legal de los Constituyentes informen a la Fiduciaria que ha salido a ventas.

El término de cumplimiento de las Condiciones de Giro será prorrogable por una única vez y por un término igual al inicial, es decir, por un término de diecisiete (17) meses por cada Etapa, siempre que ninguno de los Constituyentes no se manifieste en sentido contrario dentro de los diez (10) días hábiles anteriores al vencimiento del término inicialmente previsto para el cumplimiento de las Condiciones de Giro de cada Etapa.

En el evento de que no se cumplan las condiciones de giro establecidas en los numerales anteriores en el plazo previsto en el presente contrato los Constituyentes podrá máximo dentro del día hábil siguiente a la fecha de vencimiento del plazo inicialmente propuesto, manifestar a la fiduciaria su intención de continuar con el contrato, estableciendo un nuevo plazo para dar cumplimiento a las condiciones de giro. En todo caso la fiduciaria notificará a los Futuros Compradores bien sea del nuevo plazo propuesto por

los Constituyentes, o del definitivo incumplimiento de las condiciones de Giro dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo inicialmente pactado.

En el evento en que los Constituyentes establezcan un nuevo plazo para acreditar las condiciones de giro los Futuros Compradores podrán optar por continuar o no vinculados al proyecto; si los Futuros Compradores deciden no continuar vinculados, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de la sanción por desistimiento y, por el contrario, si deciden continuar lo podrán hacer suscribiendo un otrosí al Documento de Adhesión en donde aceptarán expresamente el nuevo plazo propuesto por los Constituyentes.

PARÁGRAFO TERCERO: En todo caso, una vez se cumplan las Condiciones de Giro, los recursos con sus respectivos rendimientos serán entregados al Beneficiario Condicionado siempre y cuando haya vencido el término de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación ante la autoridad distrital o municipal de los documentos requeridos para adelantar la enajenación de las unidades, y que no se hayan presentado requerimientos adicionales o modificaciones a los mismos por ésta última. Los rendimientos financieros que se generen en desarrollo del encargo de inversión que se abrirá a su nombre, no harán parte del valor correspondiente a la cuota inicial de la unidad privada de vivienda que adquiera(n) en el proyecto de vivienda de la referencia. En consecuencia, los rendimientos que se generen, serán a favor de los Constituyentes o del vehículo fiduciario que este constituya para cubrir los costos del proyecto, lo anterior siempre que se acredite el Cumplimiento de las Condiciones de Giro, en caso contrario los rendimientos serán de los Futuros Compradores.

PARÁGRAFO CUARTO: Una vez la Fiduciaria gire a favor de los Constituyentes o del vehículo fiduciario que lleguen a constituir los Constituyentes para el desarrollo del Proyecto los recursos aportados por los Futuros Compradores debido al cumplimiento de las condiciones de Giro, notificará por escrito por una sola vez a estos últimos dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de dicho suceso.

SECCIÓN IV PARTES

Sección 4.1 Serán parte en el presente contrato de Encargo los **CONSTITUYENTES**, la **FIDUCIARIA** y los **FUTUROS COMPRADORES**.

SECCIÓN V OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES.

Sección 5.1 **Derechos de los Constituyentes:** Son derechos de los Constituyentes:

- 5.1.1 Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
- 5.1.2 Exigir a la Fiduciaria las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
- 5.1.3 Exigir a la Fiduciaria a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo fiduciario.



5.1.4 Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

Sección 5.2 Obligaciones de los Constituyentes: Son obligaciones de los Constituyentes las siguientes:

- 5.2.1** Abstenerse de recibir de los Futuros Compradores las sumas de dinero correspondientes a las unidades inmobiliarias del Proyecto, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la Fiduciaria. De forma que los Constituyentes no podrá recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados o a través de un tercero diferente de la Fiduciaria, cualquiera de los recursos o aportes relacionados con el Proyecto objeto de este contrato.
- 5.2.2** Indicar a los Futuros Compradores el número del convenio de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la Fiduciaria en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en cumplimiento del encargo fiduciario de inversión que cada uno de los Inversionistas suscriba con la Fiduciaria, o el número del convenio donde se podrán administrar los recursos temporalmente, el cual en todo caso estará a nombre de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.
- 5.2.3** Prestar su mayor colaboración y diligencia ante las solicitudes de identificación y aplicación de aportes que le sean requeridas por la Fiduciaria.
- 5.2.4** El Constituyente B deberá informar a los Futuros Compradores que la Fiduciaria no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o a la cuenta bancaria, hasta que la Fiduciaria tenga certeza sobre la consignación de los recursos, junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los Futuros Compradores, documentos que deben ser remitidos por el Constituyente B a la Fiduciaria.
- 5.2.5** Abstenerse de efectuar cambios al Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas. En el evento en que se realicen modificaciones al Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas, sin previa autorización de la Fiduciaria, la Fiduciaria podrá dar por terminado el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión y se devolverán los recursos a cada uno de los Futuros Compradores.
- 5.2.6** Utilizar los aplicativos y/o facilidades tecnológicas que tenga la fiduciaria para la vinculación, el recaudo, administración y giro de los recursos depositados por los Futuros Compradores, así como para la recolección de información y documentación necesaria para el desarrollo del presente contrato.
- 5.2.7** Solicitar autorización previa a la Fiduciaria para emitir publicidad del Proyecto de Construcción en la cual se mencione la participación de la Fiduciaria, publicidad que deberá estar de acuerdo con el Manual de Publicidad de la Fiduciaria.
- 5.2.8** Retirar al finalizar el presente contrato, toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a la Fiduciaria, en caso que hubiere sido aprobado incluir dentro de la publicidad del Proyecto la imagen y/o nombre de la Fiduciaria.
- 5.2.9** Recibir de la Fiduciaria los recursos entregados por los Futuros Compradores y destinarlos al Proyecto, en el caso de que se dé el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en del presente contrato.

- 5.2.10** Informar con suficiente claridad a las personas que se acerquen a la sala de negocios sobre los alcances de la función de la Fiduciaria, así como el funcionamiento del Encargo Fiduciario para el desarrollo del Proyecto inmobiliario, todo lo anterior de acuerdo a lo determinado en las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Así mismo informar el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto.
- 5.2.11** Informar sobre la facultad de la Fiduciaria de reservarse el derecho de no adherir a los posibles Futuros Compradores al Contrato de Encargo y de no vincularlos al fondo de inversión colectiva en el desarrollo del proceso de conocimiento del cliente y demás políticas de la entidad.
- 5.2.12** Informar con suficiente claridad a los Futuros Compradores sobre sus derechos y obligaciones respecto a su vinculación al negocio fiduciario. Dicha información deberá constar si quiera en carteles visibles donde se explique el funcionamiento del encargo y las funciones de la Fiduciaria dentro del Proyecto inmobiliario, todo lo anterior conforme al Manual de Publicidad de la Fiduciaria, el cual es anexo al presente documento.
- 5.2.13** Mantener en las instalaciones de la sala de negocios del Proyecto, una copia a disposición los Futuros Compradores en tamaño original de la cartilla de Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y una copia simple del Contrato de Encargo fiduciario de Preventas.
- 5.2.14** Dejar constancia de la entrega realizada por el Constituyente B al Futuro Comprador de una copia del Reglamento y Prospecto de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva, la Cartilla Inmobiliaria, el ABC de los negocios fiduciarios, Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas y una copia simple del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
- 5.2.15** El Constituyente B informará a la Fiduciaria el listado de apartamentos indicando el tipo y número de cada apartamento
- 5.2.16** Informar por escrito a la Fiduciaria dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reportó a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia
- 5.2.17** Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
- 5.2.18** Instruir a la Fiduciaria las políticas contables aplicables al Encargo Fiduciario. Las mencionadas políticas constituirán el Anexo No. 7 del contrato de fiducia.
- 5.2.19** Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
- 5.2.20** Gestionar con los Futuros Compradores las actividades que se requieran frente a los desistimientos que se presenten, conforme a los plazos establecidos en este contrato.
- 5.2.21** Pagar la comisión Fiduciaria y los gastos a que se refiere este contrato.

Sección 5.3 Derechos de la Fiduciaria: Además de los ya relacionados en el texto del Contrato y en la normatividad vigente, son derechos de la fiduciaria:

- 5.3.1** Recibir la remuneración estipulada a su favor en este Contrato.
- 5.3.2** Solicitar que se paguen todos los costos, gastos, tributos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato y los que se generen por su constitución,



- ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
- 5.3.3 Exigir el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por los Constituyentes y los Futuros Compradores
 - 5.3.4 Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos y documentos que le sean enviados para su firma.
 - 5.3.5 Dar por terminado el presente contrato por las causales señaladas en la ley y este contrato, salvo los numerales 6 y 11 del art. 1240 del Código de Comercio.
 - 5.3.6 Renunciar a su gestión en los términos previstos en el artículo 1232 del Código de Comercio y demás normas concordantes.
 - 5.3.7 Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.
 - 5.3.8 Obtener respuesta por parte de los Constituyentes a todas las solicitudes de información que realice la Fiduciaria.

Sección 5.4 Obligaciones de la Fiduciaria: Son obligaciones de la Fiduciaria las siguientes:

- 5.4.1 Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por los Constituyentes.
- 5.4.2 Recibir de los Futuros Compradores los recursos correspondientes a la adquisición de las unidades inmobiliarias del Proyecto y administrarlos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o en cuentas bancarias temporalmente. Se entiende que la Fiduciaria recibe estos recursos, una vez obtenga del Constituyente B copia de los documentos que dé certeza sobre la consignación y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los Futuros Compradores. En consecuencia, la Fiduciaria responderá por el destino que se le dé al dinero aportado por los Futuros Adquirentes en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o a las cuentas bancarias, hasta tanto reciba las copias de los respectivos documentos de vinculación. La Fiduciaria sólo vinculará hasta un número de inversionistas igual al de las unidades inmobiliarias del Proyecto.
- 5.4.3 Invertir las sumas entregadas por los Futuros Compradores en los términos y condiciones establecidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, cuyo reglamento ha sido entregado por la Fiduciaria, y los Constituyentes y los Futuros Compradores declaran conocerlos y aceptarlos, o temporalmente en cuentas bancarias. Anexo No. 5.
- 5.4.4 Girar al Beneficiario Condicionado los dineros de los Futuros Compradores invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o en cuentas bancarias, junto con sus rendimientos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato.
- 5.4.5 Girar al Beneficiario Condicionado, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la sección de Condiciones de Giro contenidas en el presente contrato, los recursos de los Futuros Compradores que existan aún sin identificar Los Constituyentes con la firma del presente contrato, bajo su absoluta responsabilidad declara que responderá directamente por estos recursos frente a la Fiduciaria, los Futuros Compradores y terceros.
- 5.4.6 Mantener a disposición de los Futuros Compradores los recursos por ellos consignados cuando:
 - a) Se cumpla el plazo de este contrato y su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones

previstas en la sección referida a las Condiciones de Giro expresadas en este contrato. b) Los Futuros Compradores desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con los Constituyentes hecho que será notificado a la Fiduciaria por los Constituyentes, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución del encargo fiduciario de inversión en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto. En el evento previsto en el literal a) del presente numeral, los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en dicha Fondo y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro del plazo establecido en la cláusula 4.4 "Redención de Derechos" del reglamento de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto el cual será contado a partir de la fecha de vencimiento del plazo para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro, mediante abono en cuenta. En el caso del literal b) la Fiduciaria descontará como sanción la suma prevista en la sección denominada Sanción por Desistimiento del presente contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos se entregarán mediante abono en cuenta dentro del plazo establecido en la cláusula 4.4 "Redención de Derechos" del reglamento de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto el cual será contado a partir de la fecha en que se entregue a la Fiduciaria la totalidad de la documentación para efectuar el desistimiento; de no ser posible el abono de los recursos, los mismos quedaran a disposición del Inversionista en el fondo de inversión de su titularidad para que los retire en cualquier momento.

- 5.4.7 Pedir instrucciones a los Constituyentes, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de los Constituyentes, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la Fiduciaria.
- 5.4.8 Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el Constituyentes en el desarrollo del mismo. Cuando la Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la Fiduciaria.
- 5.4.9 Enviar semanalmente a los Constituyentes un informe del movimiento de los recursos entregados por los Futuros Compradores a la Fiduciaria discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos y los rendimientos generados.
- 5.4.10 Llevar una contabilidad separada de este negocio de conformidad con las disposiciones, instrucciones y demás reglas fijadas por la Superintendencia Financiera de Colombia que rigen la contabilidad de los negocios fiduciarios. Los constituyentes impartirán instrucciones a la Fiduciaria en relación a las políticas aplicables al encargo Fiduciario en caso de que aplique (ver anexo No. 7).
- 5.4.11 Enviar mensualmente a los Constituyentes un informe o reporte de los movimientos de los recursos entregados por los Inversionistas a la Fiduciaria discriminando los depósitos realizados



- por cada uno de ellos, los rendimientos generados y consolidando los valores al mes de corte del informe.
- 5.4.12 Rendir cuentas comprobadas de su gestión a los Constituyentes de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.
 - 5.4.13 Presentar un Informe Periódico a los Futuros Compradores en los términos del numeral 6.2.1 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 de la Circular Básica Jurídica.
 - 5.4.14 Cobrar la comisión a que tiene derecho.
 - 5.4.15 Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la entrega de los recursos.
 - 5.4.16 Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO: La Fiduciaria no es responsable de la solicitud, trámite, expedición, otorgamiento ni ejecución de las licencias proferidas por la autoridad competente, que en virtud del Proyecto se requieran para su ejecución.

Sección 5.5 Derechos de Los Futuros Compradores: Además de los ya relacionados en el texto del Contrato y en la normatividad vigente, son derechos de los Futuros Compradores:

- 5.5.1 Exigir a la Fiduciaria y a los Constituyentes el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
- 5.5.2 Exigir a la Fiduciaria las rendiciones de cuentas en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
- 5.5.3 Exigir a la Fiduciaria y a los Constituyentes a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo fiduciario.
- 5.5.4 Lo previsto el artículo 1236 del Código de Comercio, con excepción del derecho a revocar el presente contrato, esto sin perjuicio del derecho a su retiro antes de la verificación del cumplimiento de las condiciones de giro, aplicándose la penalidad dispuesta en el presente contrato.
- 5.5.5 Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

PARÁGRAFO: En todo caso, los Futuros Compradores no adquieren la facultad de instruir a la Fiduciaria a cambiar las condiciones pactadas en el presente Contrato de Encargo o en el Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas.

Sección 5.6 Obligaciones de los Futuros Compradores:

- 5.6.1 Proporcionar toda la información que la Fiduciaria y los Constituyentes le soliciten para surtir el trámite de vinculación descrito en el presente contrato.
- 5.6.2 Consignar en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, las sumas de dinero acordadas con los Constituyentes por concepto del pago del precio de las unidades inmobiliarias del proyecto que se pretendan adquirir, para que las mismas sean administradas por la Fiduciaria conforme a lo establecido en el presente contrato. El número del convenio de recaudo y/o referencias de pago serán suministradas por el Constituyente B.

- 5.6.3** Autorizar irrevocablemente a la Fiduciaria a través de la suscripción del Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas para que hasta tanto se cumplan las condiciones de giro señaladas en el presente contrato, se restrinja la disposición en cualquier forma y/o a cualquier título de los recursos invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto con sus respectivos rendimientos.

SECCIÓN VI RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

Sección 6.1 Responsabilidad de la Fiduciaria: La responsabilidad que adquiere la Fiduciaria es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La Fiduciaria no participa de manera alguna en el desarrollo del Proyecto, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquiera el Constituyente B relacionadas con el Proyecto, ni es parte en el acuerdo de adquisición o promesa de venta que tenga que celebrar los Constituyentes con los Futuros Compradores. Su gestión se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de los Constituyentes dejar en claro frente a los Futuros Compradores y terceros el alcance de las obligaciones de la Fiduciaria. La Fiduciaria no asumirá con sus propios recursos la financiación de ningún gasto, costo o tributo derivado del presente contrato. Igualmente se deja expresa constancia que la Fiduciaria no asume compromiso alguno y por ende no será responsable respecto de la representación o asesoría tributaria, ni con relación a los Constituyentes, ni con relación a los Futuros Compradores que se adhieran al presente contrato y que se vinculen a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

La Fiduciaria no asume responsabilidad alguna ni frente a los Constituyentes ni frente a los Futuros Compradores que estén presentes, en relación con el Proyecto de construcción aquí referido, su desarrollo, su comercialización, recaudo de cartera, cobro jurídico o pre-jurídico de la misma, ni cualquier otro asunto que tenga conexión con el mismo.

En tal virtud, queda entendido que la Fiduciaria no contraerá responsabilidad por:

- a) Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el Proyecto, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, diseños, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del Proyecto, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, definición del punto de equilibrio o condiciones de giro, a manera enunciativa, lo cual es única y exclusiva responsabilidad de los Constituyentes.
- b) El destino final que se dé a los recursos, lo cual es única y exclusiva responsabilidad de los Constituyentes y Constructor.
- c) Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los Constituyentes o los Futuros Compradores.

La Fiduciaria no verificará la autenticidad de la documentación allegada a la Fiduciaria, adulterada, falsificada o indebidamente diligenciada. Sin embargo, la Fiduciaria dispone de los mecanismos idóneos para verificar las adulteraciones o falsificaciones a documentos, y adulteraciones cuando las mismas son



ostensibles o notorias, caso en el cual comunicará de dicha situación a los Constituyentes, y de ser el caso a las autoridades correspondientes.

La Fiduciaria pone de manifiesto que la vinculación a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, tanto de los Futuros Compradores como de los Constituyentes, se sujetará en un todo al reglamento de dicho fondo. Como consecuencia, la Fiduciaria como administradora de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, no garantiza en forma alguna la rentabilidad futura de los recursos vinculados al Fondo de Inversión Colectiva, la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión.

Los Constituyentes declaran que para todos los efectos del presente contrato y del Fideicomiso que se constituirá para desarrollar el proyecto, el Constituyente B será el responsable y obligado por todas y cada una de las garantías, responsabilidades y amparos previstos a la calidad de enajenador de vivienda urbana de la Ley 1796 de 2016 y las normas que la adicionen, desarrollen o modifiquen, de forma que la Fiduciaria no tiene responsabilidad alguna en relación a los deberes y obligaciones de la calidad de enajenador de vivienda urbana, calidad que ostenta exclusivamente el Constituyente B.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento que los Constituyentes decidan usar la información, logo y material publicitario de la Fiduciaria en el Proyecto, requerirá de la aprobación previa, expresa y por escrito de la Fiduciaria para tal efecto, de lo contrario, no podrá usarla y asumirá los perjuicios que se puedan derivar de la actuación no consentida.

PARÁGRAFO TERCERO: La Fiduciaria no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bonidades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, lo asumirán los Constituyentes si se acredita el cumplimiento de las condiciones de giro dentro del plazo contemplado. En caso que no se acrediten las condiciones de giro en el plazo indicado en el presente contrato, los Futuros Compradores deberán asumir el riesgo de pérdida de la inversión. Lo anterior toda vez que de conformidad con la Circular Básica Jurídica se considera práctica insegura la celebración de contratos de fiducia donde se garanticen rentabilidades.

SECCIÓN VII

DESVINCULACIÓN DE UN FUTURO COMPRADOR DEL PROYECTO INMOBILIARIO Y DEL ENCARGO FIDUCIARIO

Sección 7.1 Causales de sustitución del Futuro Comprador: Los Constituyentes se encuentran autorizado para sustituir al Futuro Comprador desistido en los eventos o situaciones: a) Futuro Comprador se retira o desiste del Proyecto sin haberse cumplido el plazo de duración del Contrato de Encargo Fiduciario; b) El Futuro Comprador incurre en mora de más de sesenta (60) días en el pago de



los aportes pactados de acuerdo con el plan de pagos pactado con los Constituyentes; c) El Futuro Comprador incumple las consignaciones en la cuenta de Inversión en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en las fechas y montos previstos en el Documento de Separación del Inmueble; d) El Futuro Comprador no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble; e) El Futuro Comprador no firma la Promesa de Compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de acuerdo a la fecha que se hubiere acordado con los Constituyentes, y f) El Futuro Comprador, en el plazo que señala la Fiduciaria y/o los Constituyentes, no firma ni entrega la documentación requerida en desarrollo del contrato de encargo fiduciario, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información y consulta de comportamiento crediticio, con la autorización contenida en el Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas.

En todo caso, la Fiduciaria como administradora del Encargo Fiduciario no calificará, ni certificará el acaecimiento de estas condiciones, toda vez que la causal de sustitución y la sustitución de los Futuros Compradores, es una actividad y una responsabilidad exclusivamente en cabeza de los Constituyentes.

Sección 7.2 Sanción por Desistimiento: En el evento en que los Futuros Compradores desistan de adquirir unidades inmobiliarias del Proyecto antes del vencimiento del plazo señalado en este contrato, en los demás eventos descritos en el presente contrato, y en los eventos definidos entre Constituyente y Futuros Compradores de las unidades inmobiliarias en el acuerdo suscrito entre estos, la Fiduciaria está autorizada para descontar de la suma depositada por los Futuros Compradores y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma señalada en el acuerdo suscrito entre los Futuros Compradores y los Constituyentes, si se hubiere pactado, a título de pena, sin que sea responsabilidad de la Fiduciaria iniciar las acciones para conseguir el pago de la sanción por los montos faltantes que se cobren con ocasión a la sanción por desistimiento. Esta sanción se aplicará siempre que así lo soliciten los Constituyentes, quien remitirá a la Fiduciaria copia del acuerdo suscrito entre los Futuros Compradores y los Constituyentes en donde conste el monto y/o porcentaje de la sanción por desistimiento. Dicha suma será entregada por la Fiduciaria al vehículo fiduciario que se constituya para el desarrollo del Proyecto o a los Constituyentes, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que los Constituyentes le notifique dicha circunstancia a la Fiduciaria. Junto a dichos recursos también le serán entregados a los Constituyentes los recursos que a título de mora haya entregado el Futuro Comprador. Será el Constituyente quien determine el porcentaje de sanción por desistimiento que se aplicará en el encargo fiduciario.

PARÁGRAFO: Cuando el retiro anticipado o desistimiento por parte del Futuro Comprador sea motivado por incumplimientos imputables a los Constituyentes, al constructor responsable o incluso de la misma Sociedad Fiduciaria, no habrá lugar al cobro de Sanción por Desistimiento.

Sección 7.3 Desvinculación del Futuro Comprador por la Fiduciaria: La Fiduciaria podrá de forma unilateral desvincular a un Futuro Comprador en los siguientes casos: (i) El incumplimiento en entregar y actualizar la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-; (ii) Por ser incluido él y/o su(s) beneficiario(s) final(es) en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio

por estas mismas causas, y (iii) Por la imposibilidad de localizarlo siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato, (iv) Cuando la Fiduciaria o alguna autoridad judicial o administrativa, adelante respecto del (los) Futuro(s) Comprador(es) investigaciones o controles relacionados con hechos ilícitos, y (v) Cuando se conozca por información de conocimiento público que el(los) Futuro(s) Comprador(es) se encuentra(n) vinculado(s) a investigaciones relacionadas con delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Sección 7.4 Desvinculación de un Futuro Comprador: La desvinculación de cada Futuro Comprador del Proyecto se liquida individualmente y no implica ni conlleva la terminación del presente Contrato, ni la desvinculación de los demás Futuros Compradores vinculados al Encargo Fiduciario, ni con ello se afectan jurídica ni económicamente a los demás Futuros Compradores.

SECCIÓN VIII GASTOS, REALIZACIÓN DE GIROS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

Sección 8.1 Costos y Gastos: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de los Constituyentes.

Se considerará como gastos del encargo fiduciario, entre otros los siguientes:

- a) Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
- b) Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
- c) Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del encargo fiduciario por solicitud de los Constituyentes, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
- d) Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los Constituyentes y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
- e) Costos y gastos de elaboración, presentación y envío de las rendiciones de cuentas del negocio fiduciario.
- f) Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
- g) Todos aquellos gastos determinados y que posteriormente se determinen y que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario. Tampoco los costos y gastos acá indicados pueden ser descontados de los recursos aportados por los Futuros Compradores.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por los Constituyentes, quienes los pagarán a la Fiduciaria con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco



(5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la Fiduciaria, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la Fiduciaria solicitará los recursos a los Constituyentes con una antelación de cinco (5) días hábiles. Para efectos de garantizar el pago de la Comisión Fiduciaria, los Constituyentes suscribirán un pagaré en blanco con sus respectivas instrucciones el cual se diligenciará en el evento de incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y de los costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para el desarrollo del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la Fiduciaria y el Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por los Constituyentes, prestarán mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

Sección 8.2 Realización de Giros: El procedimiento para que la Fiduciaria realice giros con los recursos que ingresan al Encargo Fiduciario será el siguiente:

8.2.1 Procedimiento en el evento en el que se cumplan las condiciones de giro:

8.2.1.1 La Fiduciaria realizará los giros que los Constituyentes le indiquen, mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por los Constituyentes que son competentes para instruir a la Fiduciaria.

8.2.1.2 La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario-RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.

8.2.1.3 Para efectos de la realización de giros, los Constituyentes deberán remitir una comunicación adicional a la Fiduciaria, indicando que los recursos serán destinados para el desarrollo del Proyecto

8.2.1.4 Los giros únicamente se realizarán a través de cheque de gerencia o transferencia electrónica vía ACH.

8.2.2 Procedimiento en el evento que **no** se cumplan las condiciones de Giro:

La Fiduciaria pondrá a disposición de los Futuros Compradores, dentro del plazo establecido en la cláusula 4.4 "Redención de Derechos" del reglamento de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, el cual será contado a partir de la fecha de vencimiento del plazo para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos sin aplicación de sanción alguna, previo descuento de la comisión causada en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar o si los recursos se encuentran en cuentas bancarias, previo descuento de la comisión equivalente a que se refiere el presente contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.



En caso de que los Constituyentes hayan solicitado una prórroga adicional para el cumplimiento de las condiciones de giro, la Fiduciaria pondrá a disposición de los futuros compradores los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, sin aplicación de sanción alguna y efectuados los descuentos indicados en el párrafo precedente, dentro del plazo establecido en la cláusula 4.4 "Redención de Derechos" del reglamento de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, el cual será contado a partir de la fecha en que el Futuro Comprador indique a la Fiduciaria su decisión de no aceptar la prórroga propuesta por los Constituyentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no realizará giros sobre canje ni en sobregiro, es decir, sólo girará los fondos disponibles en las cuentas del encargo, en el evento que se solicite por parte de los Constituyentes la realización de pago con la totalidad de los fondos disponibles, la Fiduciaria solicitará una nueva orden de giro por el saldo disponible. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la Fiduciaria deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria no recibirá órdenes de giro, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax o correo electrónico excepto cuando se presenten eventos de fuerza mayor o caso fortuito, momento en el cual la Fiduciaria evaluará el mecanismo más idóneo.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes entienden que, en desarrollo del contrato, es responsabilidad de los Constituyentes los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente Encargo. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo de este contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente Encargo, sea responsabilidad de la Fiduciaria, los Constituyentes estarán obligados a suministrar a la Fiduciaria y/o al Encargo: (i) toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas, y (ii) cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por los Constituyentes.

PARÁGRAFO CUARTO: El procedimiento de giros indicado en la presente cláusula tiene la única finalidad de hacer la respectiva entrega de los recursos a los Constituyentes en caso de que se cumplan las condiciones giro, o a los Futuros Compradores en caso de que no se cumplan las condiciones de giro en el plazo establecido en el presente contrato, por lo cual, una vez cumplido el punto de equilibrio y entregados los recursos recaudados el contrato de encargo fiduciario será liquidado.

Sección 8.3 Comisión Fiduciaria: La Fiduciaria recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión la cual será pagada en su totalidad por los Constituyentes:

- 8.3.1** Una comisión de administración equivalente a uno punto cuatro (1,4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, más IVA, pagadera por mes o fracción dentro de los primeros cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que la Fiduciaria presente la factura correspondiente, y que se

- empezará a cobrar desde la fecha de celebración del contrato de encargo fiduciario hasta la fecha efectiva de liquidación del mismo.
- 8.3.2** Por la elaboración y celebración de cada otrosí al contrato en caso de ser requerido por los Constituyentes, se cobrará una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.
- 8.3.3** Mientras existan recursos invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o en cualquiera de los fondos administrados por Fiduciaria Colmena S.A., con ocasión al desarrollo del presente contrato de encargo fiduciario, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento del Fondo de Inversión Colectiva. Esta comisión se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración, como gasto a cargo del respectivo Fondo Abierto. Cuando se inviertan los recursos del encargo fiduciario en cuentas bancarias, la Fiduciaria cobrará una comisión igual a la que corresponda a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los Constituyentes autorizan irrevocablemente con la suscripción de este Contrato a la Fiduciaria para descontar automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que los Constituyentes tengan bajo su nombre en cualquiera de los fondos o negocios fiduciarios administrados por La Fiduciaria. Para el descuento de los montos correspondientes a la comisión fiduciaria la misma deberá ser facturada y enviada a los Constituyentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La comisión a que hace referencia la presente sección no incluye el IVA, el cual estará a cargo de los Constituyentes, el cual se causará y cobrará de conformidad con las normas legales vigentes, ni los impuestos, tasas y contribuciones que se causen por el desarrollo del Contrato, ni los gastos bancarios (incluido el gravamen a los movimientos financieros) en caso de ser necesarios para la ejecución del Contrato. Así mismo, no incluye los gastos en que incurra la Fiduciaria para la defensa de los bienes administrados, reclamaciones de terceros, de los Constituyentes y/o Inversionistas o entidades estatales, ni transportes que impliquen la movilización de administradores del negocio o administradores de la Fiduciaria en general fuera de la ciudad de Bogotá. Cualquier gestión adicional no estipulada en la presente propuesta, la comisión correspondiente será pactada de común acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de Constituyente. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la Fiduciaria podrá exigir el mismo a cualquiera de los Constituyente(s). El pago que efectúe cualquiera de los Constituyente(s) de esta manera será, a discreción del Constituyente que realizó el pago, registrado como un pasivo en el Encargo Fiduciario a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos del encargo fiduciario en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el Encargo Fiduciario. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de Constituyente, al momento de su vinculación.

PARÁGRAFO CUARTO: Cualquier gestión adicional no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las Partes. La Fiduciaria se reserva el derecho de acceder

o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula. Esta disposición tendrá especial relevancia cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro tributo que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente encargo, y de esta forma la Fiduciaria deba actuar.

PARÁGRAFO QUINTO: Con la firma del presente contrato los Constituyentes declaran que conocen y aceptan que la Fiduciaria presta todos sus servicios y desarrolla su actividad en Bogotá, y, por lo tanto, la comisión fiduciaria es generada en esta ciudad.

**SECCIÓN IX
TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN**

Sección 9.1 Causales de Terminación: Este contrato terminará por:

- 9.1.1** Por mutuo acuerdo de los Constituyentes y la Fiduciaria, si en la ejecución del presente encargo se presentaren circunstancias que impidan el cabal cumplimiento del mismo, los Constituyentes y la Fiduciaria (sin perjuicio del derecho de retiro que tienen los Futuros Compradores) de común acuerdo en cualquier tiempo y sin que ello implique incumplimiento que comprometa su responsabilidad o indemnización alguna, podrán darlo por terminado, evento en el cual la Fiduciaria deberá poner a disposición de los Futuros Compradores las sumas recibidas por concepto de las cuotas de separación y los rendimientos generados por la inversión de las mismas hasta ese momento, una vez efectuada la deducción correspondiente renuncia de la Fiduciaria, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
- 9.1.2** Por haberse ejecutado completamente su objeto.
- 9.1.3** Por decisión unilateral de la Fiduciaria en los siguientes casos: (i) El incumplimiento por parte de los Constituyentes y/o de su(s) beneficiario(s) final(es) en entregar y actualizar la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-; (ii) Ser incluido los Constituyentes y/o su(s) beneficiario(s) final(es) en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas; (iii) Decretarse con respecto de los Constituyentes y de su(s) beneficiario(s) final(es) el desmonte de operaciones o la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos; (iv) Por la imposibilidad de localizar a los Constituyentes siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato; (v) Mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a treinta (30) días; (vi) El incumplimiento por parte de los Constituyentes al tratamiento información, comunicación de los derechos y obligaciones de los Futuros Compradores; (vii) Por el incumplimiento de los Constituyentes en relación con la autorización, manejo e instrucciones de publicidad conforme a los establecido por la Fiduciaria en su Manual de Publicidad; (viii) Incumplimiento de los Constituyentes de la obligación de abstenerse de realizar ajustes o modificaciones al Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas,

sin previa autorización de la Fiduciaria, (ix) Incumplimiento de los Constituyentes de la obligación de abstenerse de recibir de los Futuros Compradores las sumas de dinero correspondientes a las unidades inmobiliarias del Proyecto, (x) Cuando la Fiduciaria o alguna autoridad judicial o administrativa, adelante respecto de los Constituyentes investigaciones o controles relacionados con hechos ilícitos, y (xi) Cuando se conozca por información de conocimiento público que los Constituyentes vinculado(s) a investigaciones relacionadas con delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo.

9.1.4 Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

Sección 9.2 Liquidación: Ocurred la terminación del presente contrato, la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del encargo fiduciario. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula denominada causales de terminación del presente contrato, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

- a) El pago de la suma de dinero que se deba a la Fiduciaria por concepto de comisión.
- b) El pago de los gastos de administración.
- c) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden).
- d) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.
- e) Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán a los Constituyentes si se cumple el requisito establecido en el presente encargo, en caso contrario restituirá a los Futuros Compradores los valores depositados, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria causada en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o su equivalente si los recursos se encuentran en cuentas bancarias.

Así mismo, las Partes se comprometen a liquidar el contrato en un plazo no mayor de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su terminación, sin que ello implique la renuncia por parte de cualquiera de ellas de iniciar las acciones legales pertinentes, si a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la Fiduciaria presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Ante la negativa de los Constituyentes de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la Fiduciaria podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 380 del Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del encargo fiduciario serán asumidos por los Constituyentes, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los Constituyentes con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los Constituyentes alguna suma de dinero a favor de la Fiduciaria, este se compromete de manera clara y



expresa a pagarla a la orden de la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

SECCIÓN X GESTIÓN DEL RIESGO

Sección 10.1 Gestión del Riesgo Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido disculados y analizados entre las Partes en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la Fiduciaria para la gestión de tales riesgos:

- a) **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo:** La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-.
- b) **Riesgo Operativo:** La Fiduciaria cuenta con el sistema de administración de riesgo operativo -SARO-, el cual está compuesto por políticas, metodología y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología o en la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y el riesgo reputacional asociados a tales factores:
 - i. **Riesgo Reputacional:** Es la posibilidad de pérdida por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, cierta o no, respecto de la institución y sus prácticas de negocios, que cause pérdida de clientes, disminución de ingresos o procesos judiciales.
 - ii. **Riesgo Legal:** Es la posibilidad de pérdida en que incurre una entidad al ser sancionada u obligada a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas o regulaciones y obligaciones contractuales. El riesgo legal surge también como consecuencia de fallas en los contratos y transacciones, derivadas de actuaciones malintencionadas, negligencia o actos involuntarios que afectan la formalización o ejecución de contratos o transacciones.
- c) **Riesgo de Liquidez:** Los recursos administrados en desarrollo del objeto presente contrato, que sean invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto estarán sujetos al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez de Rentafácil. Por su parte, la administración y gestión de la liquidez inherente al objeto del presente contrato será responsabilidad de los Constituyentes.
- d) **Riesgo de mercado:** A los recursos administrados en desarrollo del objeto presente contrato, que sean invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto le son aplicables las reglas para calcular y controlar el valor en riesgo de mercado.



PARÁGRAFO: Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

SECCIÓN XI DISPOSICIONES VARIAS

Sección 11.1 Duración: El presente Contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

Sección 11.2 Rendición de Cuentas: La Fiduciaria rendirá semestralmente en los cortes de junio y diciembre y a la finalización del contrato, cuentas comprobadas de su gestión a los Constituyentes, conforme con lo previsto en Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o sustituyan, pudiendo los Constituyentes examinarla y hacer las observaciones que considere pertinentes, de todo lo cual se dejará constancia.

Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los Constituyentes, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando.

Ante la negativa de los Constituyentes de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la Fiduciaria podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 380 del Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.

Sección 11.3 Informes Periódicos. La Fiduciaria rendirá semestralmente en los cortes de junio y diciembre un informe periódico a los Futuros Compradores conforme a lo previsto Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o sustituyan. El informe en todo caso versará sobre la siguiente información: (i) Partes y beneficiario del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, (ii) Constructor Responsable, (iii) Ubicación del Proyecto Inmobiliario, (iv) Datos de celebración del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, (v) Objeto del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, (v) El período y objeto de reporte, (vi) Administración de los Recursos (vii) Alcance de las funciones y actividades que realiza la sociedad fiduciaria, (viii) Estado actual en la obtención del punto de equilibrio establecido para el proyecto, (ix) Medidas de Seguridad implementadas por la Fiduciaria (x) El monto de los recursos recibidos del Futuro Comprador y (xi) Relación de los procesos, quejas y/o reclamos que se presenten en desarrollo del negocio fiduciario si los hay.

Sección 11.4 Evento de no Localización: En el evento que no sea posible la localización de los Constituyentes o, de los Futuros Compradores o alguno de estos, se procederá en la forma que se describe a continuación: (i) Si existieren recursos líquidos en el encargo que de conformidad con el presente instrumento deban ser entregados a los Constituyentes o a los Futuros Compradores según



corresponda, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la Fiduciaria, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, gire los recursos a una cuenta bancaria o FIC de los Constituyentes o a los Futuros Compradores en cualquier entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o se achlera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos administrados de la Fiduciaria, en nombre y por cuenta de los Constituyentes o de los Futuros Compradores según corresponda, o (ii) En el evento que los Constituyentes no acuda a la liquidación del contrato, la Fiduciaria queda facultada para efectuar la liquidación con las instrucciones que sobre el particular impartan los demás Constituyentes que existan registrados en el encargo en el momento de la liquidación, y (iii) en el evento en el que no existieran más Constituyentes la Fiduciaria procederá de acuerdo con su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de este contrato y la normatividad vigente.

Sección 11.5 Notificaciones: Para todos los efectos del presente Contrato se tendrá como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y se notificarán a las partes en las siguientes direcciones:

EL CONSTITUYENTE A

A la Atención de: Andres Londoño Borda
Dirección: Calle 72 # 10-71. Piso 8
Correo electrónico: alondono@fundaciongruposocial.co
Teléfono: (1) 5953820
Bogotá D.C.

EL CONSTITUYENTE B

A la Atención de: Martha Carolina Walteros
Dirección: Cra 12 # 98-35. Piso 5.
Correo electrónico: urbansa@urbansa.com.co
Teléfono: 6280166
Bogotá D.C.

LA FIDUCIARIA

A la Atención de: Claudia Patricia Perez (Directora de Operaciones)
Dirección: Calle 72 No. 10-71 Piso 3 de Bogotá, D.C.
Correo electrónico: negociosfiduciarios@fundaciongruposocial.co
Teléfono: (1) 2105040
Bogotá

LOS FUTUROS COMPRADORES

Recibirán notificaciones según los datos que cada Futuro Comprador haya reportado a la Fiduciaria al momento de su vinculación a la Entidad o en los procesos de actualización de datos. En todo caso se propenderá por la entrega de información a través de correo electrónico.

PARÁGRAFO: Los Constituyentes declaran conocer y aceptar que en el evento en que en desarrollo de este Contrato se requiera el envío de información confidencial a través de un medio electrónico, dicha

información deberá ser cifrada de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 052 de 2007 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la adicionen o la modifiquen.

Sección 11.6 Tratamiento de Datos. Los Constituyentes y los Futuros Compradores declaran que conocen y aceptan en su calidad de titulares de la información o representantes legales del mismo, que sus datos personales serán tratados por la Fiduciaria conforme a su Política de Tratamiento de Datos personales y a la autorización para el tratamiento de sus datos que han otorgado para su vinculación a Colmena Fiduciaria.

La Política de Tratamiento de Datos Personales, aviso de privacidad y el procedimiento para presentar reclamaciones relacionadas con el tratamiento de datos personales está publicada en la página web de la Entidad.

Sección 11.7 Actualización de Información: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y les demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, los Constituyentes y los Futuros Compradores se obligan expresa e irrevocablemente en virtud del presente Contrato, a entregar a la Fiduciaria información veraz y verificable que permita el adecuado conocimiento del cliente, de la calidad de Pep's y del beneficiario final, y a actualizar estos datos como mínimo una vez al año, suministrando la totalidad de los soportes documentales que se requieran para el presente Contrato.

En el evento de incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente cláusula, la Fiduciaria queda facultada para dar por terminado en forma unilateral el presente Contrato, sin que lo anterior genere indemnización alguna a cargo de las Partes y en un todo de acuerdo con el procedimiento de liquidación del mismo.

En todo caso, las Partes acuerdan aplicar el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), adoptado por la entidad para todos los efectos relacionados con el Conocimiento del Cliente.

Así mismo deberán informar por escrito a la Fiduciaria, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y, en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente Contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obligan a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente Contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.



Sección 11.8 Defensor del Consumidor Financiero: La Fiduciaria cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria en forma objetiva y gratuita, (ii) ser vocero del consumidor financiero de cualquier parte del país ante la Fiduciaria, y (iii) actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria.

Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento canales y horarios para la presentación de peticiones, quejas o reclamos se encuentran publicados en la página web de la Entidad.

Sección 11.9 Conflicto de Intereses: Los Constituyentes y la Fiduciaria hacen constar que la constitución y desarrollo del presente contrato de encargo fiduciario no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del encargo que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que impartan los Constituyentes.

La Fiduciaria evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación, por cuanto se han establecido en el presente Contrato reglas objetivas para que la Fiduciaria no actúe en forma discrecional o autónoma sino en cumplimiento de instrucciones que fijan y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la Fiduciaria en el desarrollo del Contrato, reglas que son conocidas y aceptadas por los Constituyentes.

En todo caso, en el evento que en el desarrollo del objeto previsto en el Contrato se presente para la Fiduciaria, los colaboradores de la Fiduciaria que en virtud del ejercicio de sus funciones intervengan en la administración del presente Contrato, deberán cumplir con las normas sobre manejo de información privilegiada y los principios y procedimientos adoptados por la Fiduciaria respecto a conflictos de interés.

Sección 11.10 Educación Financiera: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, los Constituyentes podrá consultar la página web www.colmena-fiduciaria.com.co o solicitar información personalizada, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm.

Sección 11.11 Mérito Ejecutivo del Contrato: Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del Encargo, que se expidan por parte de la Fiduciaria con destino a los obligados al pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la Fiduciaria pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de los Constituyentes por tales conceptos, sin necesidad de requerimiento judicial alguno, al cual renuncian expresamente los Constituyentes.

Sección 11.12 Modificación del Contrato: Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo y por escrito entre los Constituyentes y la Fiduciaria. Sin embargo, las modificaciones a las condiciones



financieras y técnicas del Proyecto y aquellas que alteren los derechos y obligaciones establecidas para los Futuros Compradores, requerirán de previo consentimiento y autorización de éstos. En todo caso las modificaciones que se realicen al Contrato solo podrán efectuarse en relación con aquellos aspectos que corresponden a la libre negociación entre los Constituyentes y la Fiduciaria por la particularidad del Proyecto y no sobre el resto del contenido del contrato aprobado previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual solo podrá modificarse previa autorización de la Superintendencia conforme a lo señalado en el numeral 4º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Sección 11.13 Cesión del Contrato: Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse. En todo caso, Fiduciaria Colmena S.A. siempre se reservará el derecho a aceptar dicha cesión cuando la misma verse sobre la calidad de Constituyente. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la Fiduciaria, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de encargo fiduciario, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la Fiduciaria, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. En todo caso, quien pretenda reemplazar la posición contractual de Constituyente, deberá someterse al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción de los Constituyentes, y así lo haya aprobado la Fiduciaria, se deberá indemnizar a la Fiduciaria por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

La Fiduciaria se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. La Fiduciaria, podrá reservar responsabilidad del Constituyente Cesionario, en lo atinente a las obligaciones como Constructor responsable.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la Fiduciaria, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la Fiduciaria lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para el desarrollo del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO: El(los) Futuro(s) Comprador(es) solo podrá ceder en todo o en parte su posición contractual en el Documento de Adhesión al Contrato de E.F de Preventas, con la autorización expresa de los Constituyentes y la Fiduciaria respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. En todo caso el cesionario deberá cumplir con el procedimiento de vinculación descrito en el presente contrato.

Sección 11.14 Medidas de seguridad y manejo de la información. Los Constituyentes con la suscripción del presente documento, y cada uno de los Futuros Compradores una vez se adhieran al encargo fiduciario, declaran que conocen y aceptan las medidas de seguridad implementadas por la

Fiduciaria para el manejo del contrato, las cuales se encuentran contempladas en el Instructivo Medidas de Seguridad y Manejo de la Información el cual hace parte integral del contrato y se obligan de manera irrevocable a dar cumplimiento a los requerimientos que sobre el particular le efectúe la Fiduciaria, en cumplimiento a la normatividad vigente aplicable a la materia.

Sección 11.15 Prohibición de Publicidad: En desarrollo del presente contrato, los Constituyentes manifiestan y aceptan que no podrán utilizar ninguna forma de publicidad escrita o visual, difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas, que contengan bajo ninguna modalidad el logo de Fiduciaria Colmena S.A., así como tampoco ninguna expresión que pueda relacionarse con la Fiduciaria, sin autorización previa y escrita de la Fiduciaria.

Sección 11.16 Disposiciones Varias:

11.16.1 No Renuncia. El retraso de las Partes en el ejercicio de los derechos y acciones derivados del Contrato no implicará de modo alguno la renuncia a tales derechos o acciones.

11.16.2 Acuerdo Integral. El presente Contrato (junto con todos sus anexos) constituye el acuerdo integral entre las Partes con respecto al objeto, obligaciones y compromisos aquí contemplados, y por tanto reemplaza y deja sin efecto legal alguno cualquier acuerdo, contrato o entendimiento previo, escrito o verbal, que las Partes hubieran tenido sobre este particular.

11.16.3 Aspectos tributarios. Las obligaciones tributarias de los Constituyentes, y las de la Fiduciaria son independientes, razón por la cual, cada uno responderá de las mismas ante la Autoridad correspondiente.

11.16.4 Legalidad: La declaración de ilegalidad, invalidez o inexigibilidad de alguna de las disposiciones de este Contrato no invalidará por sí mismo las restantes disposiciones del Contrato, ni hará que las mismas sean ilegales o inexigibles.

11.16.5 Ley aplicable: El presente Contrato se registrará, interpretará y ejecutará de conformidad con las Leyes de la República de Colombia. Cualquier disputa derivada de la interpretación o ejecución del presente Contrato se someterá a la jurisdicción de los jueces de Colombia. Las Partes renuncian de manera expresa e irrevocable a cualquier otro fuero o jurisdicción que, por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa, pudiera corresponderles.

11.16.6 Publicación de Documentos: Los documentos relacionados a continuación están a disposición de los constituyentes y los Futuros Compradores a través de la página web de la Entidad.

- a) Cartilla Negocios Fiduciarios Inmobiliarios elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- b) ABC Negocios Fiduciarios elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- c) Modelo de Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia el 12 de noviembre de 2020 mediante oficio No. 2020084820-020-000.



d) Modelo de Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia el 12 de noviembre de 2020 mediante oficio No. 2020084820-020-000.

11.17 Anexos

- Anexo No. 1. Certificado de existencia y representación del Constituyente A.
- Anexo No. 2. Certificado de existencia y representación del Constituyente B.
- Anexo No. 3. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia de Fiduciaria Colmena S.A.
- Anexo No. 4. Modelo de Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas
- Anexo No. 5. Reglamento del Inversión del Fondo de Inversión Colectiva Rentafácil
- Anexo No. 6. Instructivo Medidas de Seguridad y Manejo de la Información.
- Anexo No. 7. Manual de Publicidad de la Fiduciaria.
- Anexo No. 8. Políticas Contables del Encargo

En señal de aceptación de lo aquí estipulado, se firma en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares de igual valor a los 22 días del mes de noviembre de 2022.

EL CONSTITUYENTE A

LA FIDUCIARIA



Andrés Londoño Borda
ANDRÉS LONDOÑO BORDA
 Representante Legal
DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.

Luiz María Álvarez Echavarría
LUZ MARÍA ALVAREZ ECHAVARRÍA
 Representante Legal
COLMENA FIDUCIARIA

EL CONSTITUYENTE B

Martha Carolina Walteros Bautista
MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA
 Representante Legal
URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.

OTROSÍ No.1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA – URBANSA S.A.Y FIDUCIARIA COLMENA S. A. CONSTITUTIVO DEL E. F. HACIENDA LA ESTANCIA NAVARRA II (HOY HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170)

- (i) **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con el NIT. 830.501.720-6, debidamente constituida mediante Escritura Pública número cuatro mil novecientos veinticinco (4925) del veintisiete (27) de septiembre de dos mil cuatro (2.004), otorgada en la Notaría cuarenta y dos (42) del Círculo Notarial de Bogotá, debidamente inscrita el veintinueve (29) de septiembre de dos mil cuatro (2.004), bajo el Número 00955112 del Libro IX en la Cámara de Comercio de Bogotá, representada legalmente en este acto por **ANDRÉS LONDOÑO BORDA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.153.632 expedida en Usaquén, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta como Anexo No. 1, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará el "**Constituyente A**";
- (ii) **URBANIZADORA SANTAFÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, sociedad, con domicilio en la ciudad de Bogotá e identificada con NIT 800.136.561-7, constituida mediante la escritura pública número Cuatro Mil Cuatrocientos Ocho (4408) del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, representada legalmente en este acto por **MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 40.048.968 de Tunja, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta como Anexo No. 1, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará el "**Constituyente B**".
- (iii) **FIDUCIARIA COLMENA S.A. o COLMENA FIDUCIARIA**, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con el NIT. No. 860.501.448-6, debidamente constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Círculo de Bogotá D.C., representada legalmente en este acto por **LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.082.783 expedida en Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta como Anexo No. 4, entidad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará la "**Fiduciaria**".

--APROBACIÓN--
Angela Patricia Buitrago
Rojas
CC52850780
2024-02-12 16:07:45 -05:00

--APROBACIÓN--
Mara Fernanda Ortiz
CC52966531
2024-02-12 16:32:29 -05:00



Las personas jurídicas identificadas en los numerales anteriores, quienes para efectos del presente documento se denominarán como las "Partes" han convenido celebrar el presente Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE PREVENTAS** (en adelante, el "**Contrato**"), que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la normatividad vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

- (i) Que mediante documento privado de fecha 22 de noviembre de 2022 los Constituyentes y la Fiduciaria celebraron el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión de Preventas constitutivo del E.F. HACIENDA LA ESTANCIA NAVARRA II.

- (ii) Que el Contrato tiene como objeto principal *"la recepción y administración de los recursos que los Futuros Compradores aporten en los encargos de inversión de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva, en los términos establecidos en el Contrato, y la posterior entrega al Beneficiario Condicionado de los recursos de los Futuros Compradores a través del procedimiento de giros previsto en el Contrato y con destino al desarrollo del Proyecto, una vez cumplidas las condiciones de giro estipuladas en el Contrato o la devolución de los recursos a los Futuros Compradores si no se cumplen dichas condiciones de giro"*.
- (iii) Que los Constituyentes, con el ánimo de promover la mejor comercialización del proyecto en un ritmo mucho más ágil, han considerado oportuno reestructurar la composición del proyecto y en ese orden de ideas solicitar a la Fiduciaria la modificación del contrato de Encargo a efectos de: (i) Cambiar el nombre del proyecto, (ii) disminuir el número de unidades inmobiliarias, y (iii) modificar el plazo para acreditar las condiciones de giro.
- (iv) Que la sección 11.12 del Contrato establece que: *"Podrá modificarse el Contrato, de común acuerdo y por escrito entre los Constituyentes y la Fiduciaria. Sin embargo, las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del Proyecto y aquellas que alteren los derechos y obligaciones establecidas para los Futuros Compradores, requerirán de previo consentimiento y autorización de éstos. En todo caso las modificaciones que se realicen al Contrato solo podrán efectuarse en relación con aquellos aspectos que corresponden a la libre negociación entre los Constituyentes y la Fiduciaria por la particularidad del Proyecto y no sobre el resto del contenido del Contrato aprobado previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual solo podrá modificarse previa autorización de la Superintendencia conforme a lo señalado en el numeral 4º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero."*
- (v) Que en tanto la modificación que se instrumenta a través del presente documento modifica las condiciones técnicas del proyecto y por ende altera los derechos y obligaciones establecidas para los Futuros Compradores, es preciso celebrar con cada uno de ellos, un otrosí al Documento de Adhesión suscrito, documento en el que se incluirá y autorizará la modificación que por el presente documento se adelanta.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones que servirán como base para interpretar el negocio jurídico que por este acto se constituye, los Constituyentes y la Fiduciaria han acordado celebrar el presente otrosí No. 1 al Contrato que se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las Partes acuerdan modificar el nombre del proyecto y del Encargo, así como la composición del proyecto. Así las cosas, en adelante el Encargo Fiduciario se denominará EF Aragón 170 y el proyecto se denominará "Hacienda la Estancia Aragón170", el cual estará conformado por 1.236 unidades inmobiliarias de interés social, distribuidas en 4 torres/etapas, cada una de ellas con 309 unidades.

SEGUNDA: Las Partes acuerdan modificar las definiciones contenidas en los numerales 1.1.5 y 1.1.10 de la sección 1.1 del Contrato, las cuales en adelante y para todos los efectos quedarán de la siguiente manera:

**Sección 1.1 Definiciones: Para efectos de este Contrato, las Palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:*



(...)

1.1.5: Encargo Fiduciario: Es el Encargo Fiduciario EF ARAGÓN 170, constituido mediante el presente documento.

1.1.10 Proyecto: Se denominará de esta manera al desarrollo constructivo HACIENDA LA ESTANCIA ARAGÓN 170, ubicado en la calle 171 No. 7°21 en la ciudad de Bogotá D.C., bajo la modalidad de vivienda de interés social (VIS) conformado por 1.236 unidades inmobiliarias, distribuidas en 4 torres/etapas constructivas, cada una compuesta por 309 unidades inmobiliarias.

(...)*.

TERCERA: Las Partes acuerdan modificar (i) el literal "a" del numeral 3.2.2 de la sección 3.2 del Contrato y (ii) el plazo establecido en el párrafo segundo de la misma sección, textos que adelante y para todos los efectos quedará de la siguiente manera:

"Sección 3.2 Condiciones de Giro: El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto la entrega de los recursos de los Futuros Compradores al Beneficiario Condicionado, una vez se den por cumplidas las siguientes condiciones:

(...)

3.2.2 FINANCIERAS:

- a. Al Encargo Fiduciario se deberán haber adherido de acuerdo con lo establecido en la sección 3.1. del presente Contrato y con la suscripción del respectivo Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas, ciento cincuenta y cinco (155) Futuros Compradores, correspondientes al cincuenta por ciento (50%) de las unidades inmobiliarias de cada una de las 4 etapas del Proyecto, de acuerdo con lo establecido por los Constituyentes con el fin de no comprometer la viabilidad del Proyecto.

(...)

PÁRAGRAFO SEGUNDO: El plazo para el cumplimiento de las Condiciones de Giro será de quince (15) meses para cada Etapa del Proyecto, término que empezará a contarse para la primera Etapa a partir de la fecha de la firma del otrosí No. 1 al Contrato, y para cada una de las demás etapas comenzará a contarse desde el día en que el Representante Legal de los Constituyentes informen a la fiduciaria que ha salido a ventas. El término de cumplimiento de las Condiciones de Giro será prorrogable por una única vez y por un término igual al inicial, es decir, por un término de quince (15) meses por cada Etapa, siempre que ninguno de los Constituyentes no se manifieste en sentido contrario dentro de los diez (10) días hábiles anteriores al vencimiento del término inicialmente previsto para el cumplimiento de las Condiciones de Giro de cada Etapa.

En el evento de que no se cumplan las condiciones de giro establecidas en los numerales anteriores en el plazo previsto en el presente contrato los Constituyentes podrán máximo dentro del día hábil siguiente a la fecha de vencimiento del plazo inicialmente propuesto, manifestar a la fiduciaria su intención de continuar con el contrato, estableciendo un nuevo plazo para dar cumplimiento a las



condiciones de giro. En todo caso la fiduciaria notificará a los Futuros Compradores bien sea del nuevo plazo propuesto por los Constituyentes, o del definitivo incumplimiento de las condiciones de Giro dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo inicialmente pactado.

En el evento en que los Constituyentes establezcan un nuevo plazo para acreditar las condiciones de giro los Futuros Compradores podrán optar por continuar o no vinculados al proyecto; si los Futuros Compradores deciden no continuar vinculados, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de la sanción por desistimiento y, por el contrario, si deciden continuar lo podrán hacer suscribiendo un otrosí al Documento de Adhesión en donde aceptarán expresamente el nuevo plazo propuesto por los Constituyentes.

CUARTA: Las demás estipulaciones del Contrato, que no hayan sido modificadas por el presente otrosí No. 1 se mantienen vigentes en su mismo tenor y contenido inicial.

Las Partes declaran y aceptan que las firmas electrónicas plasmadas en el presente documento son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato, teniendo la misma validez y efectos jurídicos de la firma manuscrita; así mismo las partes declaran que (i) los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene la capacidad jurídica para comprometer a la sociedad y/o al sujeto de derecho (ii) el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.

En constancia de lo anterior, se suscribe electrónicamente el presente documento por Las Partes, el cual se entenderá celebrado el día en que quede firmado por la totalidad de los comparecientes, según así se establezca en el certificado electrónico de cada firma.

EL CONSTITUYENTE A

 **Firma Electrónica**
 2024-02-12 18:22:09 -05:00
 Andrés Londoño Borda
 CC. 79153632
<https://301.fyi/imm8RRnr>
ANDRÉS LONDOÑO BORDA
 Representante Legal
DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.

LA FIDUCIARIA

 **Firma Electrónica**
 2024-02-13 08:39:19 -05:00
 Luz María Álvarez Echavarría
 CC. 52082783
<https://301.fyi/imm8BNr>
LUZ MARIA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA
 Representante Legal
COLMENA FIDUCIARIA



EL CONSTITUYENTE B

 **Firma Electrónica**
 2024-02-12 17:52:47 -05:00
 Martha Carolina Walteros Bautista
 CC. 40048968
<https://301.fyi/imm8BNr>
MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA
 Representante Legal
URBANIZADORA SANTAFÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A.

ARTÍCULO 8 Cargas urbanísticas				
FOI 190 / AC 4				
AFICIA 542 SERVICIOS PUEB			VALOR	
CÓDIGO	NOMBRE OBLIGACIÓN	RESOLUCIÓN / OFICIO	FECHA	VALOR
EU	ESTACIONAMIENTOS	No		0
EU	MAYOR EDIFICABILIDAD	No		0
ERD	ZONAS VERDES	S	343	27/03/2025 13:00:00 a. m.
ERD	OBLIGACIONES URB	No		0
ERD	OBLIGACIONES VIP	No		0

ARTÍCULO 9 Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones						
Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada	Valor
Delineación Urbana	27-mar.-2025	25320001292	\$31.478.056.000.00	\$0.00	20.98.88	1821.14
Obligación urbanística Mayor Edificabilidad ERD	27-mar.-2025	RESOLUCIÓN 343	\$0.00	\$2.819.121.078.00	1821.14	1821.14

ARTÍCULO 10 Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local redactar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, la anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

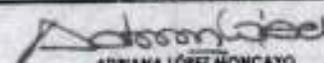
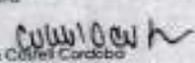
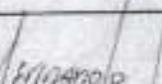
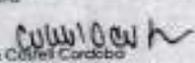
ARTÍCULO 11 Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o entidad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

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 2.2.6.1.2.3.4:
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de las terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de contaminación con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de fomento ambiental.
 - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
 - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actas de supervisión.
 - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazó 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 asumió la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NBR-10.
 - El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
 - Remite, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonio autónomo en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá proveer en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - Instalar las equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 - Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de los áreas de cesión.
 - 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 orden general Técnico de Instalaciones Eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 - 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 IDGRCC deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 - Si la licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para la cual se debe consultar a la autoridad competente.
 - Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluido su prórroga, lo que ocurre primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 302 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 2154 del 31 de diciembre de 2024 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 - 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 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
 - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAAP, Decreto 900 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
 - 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 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
 - 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).
 - La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 - Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
 - Construir con desconocimiento o lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o riesgos que en razón de la obra se realicen en el orden, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, o riesgos o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demorar, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 8 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
 - El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C. de conformidad con lo establecido en el Decreto 099 del 15 de Marzo de 2024.
 - 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.
 - Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.
 - El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 582 del 5 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

NOTIFIQUE Y CÚMPLASE.

 ADRIANA LÓPEZ MONCAYO CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.	 Camilo Cortés Corcoba AP 2520209293 CND.	 Luis Fernando Pérez Montagut TP 100253-01
Arquitecto  Fernando Cañino Borjas MP 25703-36660 CND	Ingeniero  Camilo Cortés Corcoba AP 2520209293 CND.	Jurídico  Luis Fernando Pérez Montagut TP 100253-01

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

**LA CURADORA URBANA No. 1 (P) DE BOGOTA D.C.
ING. ELICET BONILLA GODOY**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus Decretos modificatorios, y el Decreto 0077 de 2024, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-1-23-1346 del 7 de diciembre de 2023, la Sociedad URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A., identificada con Nit.800.136.561-1 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso PROYECTO C- VIS, representada legalmente por la señora MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 40.048.968, solicitó Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del Desarrollo denominado **CIUDADELA SAN JUAN BOSCO**, de conformidad con los Certificados de Tradición y Libertad Nos.50N-20869068, 50N-20869069, 50N-20869070, 50N-20869071, 50N-20869072, 50N-20869073, 50N-20869074, 50N-20869075, 50N-20869076, 50N-20869077, 50N-20869078 y 50N-20869079.

Que para el predio identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-362242, se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial – y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

Que mediante Decreto Distrital 043 del 04 de febrero de 2015, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación se adoptó el Plan Parcial "Ciudadela San Juan Bosco" y se establecieron las correspondientes normas urbanísticas.

Que los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52, se encuentran localizados en la Unidad de Planeamiento Zonal No. **10 La Uribe, Sector Normativo 6, Subsector de uso Único, Subsector de edificabilidad Único** reglamentada por el Decreto Distrital 613 de 2006, en **Área de Actividad Dotacional, Zona Residencial con Zona de Equipamientos Colectivos**, con asignación de Tratamiento de Sectores Urbanos Especiales.

Que mediante Resolución 16-3-0167 del 9 de febrero de 2016 se aprobó el Proyecto General y se concedió Licencia de Urbanización para la ETAPA I del desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO", se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se adoptaron los planos Nos. CU3-U248/4-02, CU3-U248/4-03 y CU3-U248/4-04.

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

Que mediante Resolución No. 16-3-1532 del 8 de octubre de 2016 se aprobó la Modificación de la Licencia de Urbanización vigente de la I Etapa y se concedió Licencia de Urbanización para la II Etapa del desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO", se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se adoptó el plano No. CU3-U248/4-05.

Que mediante Resolución No. MLU 16-3-0167 del 23 de febrero de 2017 se aprobó la Modificación del Proyecto General de Urbanización vigente del desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO" y se adoptó el plano No. CU3-U248/4-05.

Que mediante Resolución No. RES 18-3-0278 del 15 de marzo de 2018 se concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización para la I Etapa del desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO", otorgada mediante Resolución No. Res 16-3-0167 del 09 de febrero 2016.

Que mediante Resolución No. RES 18-3-1077 del 2 de noviembre de 2018 se concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización para la II Etapa del desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO", otorgada mediante Resolución No. Res 16-3-1532 del 18 de octubre 2016.

Que mediante Resolución No. 11001-3-19-0459 del 07 de marzo de 2019 se concedió segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización para la Etapa I del desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO", otorgada mediante Resolución No. Res 16-3-0167 del 09 de febrero 2016.

Que mediante Resolución No. 11001-3-19-1510 del 27 de agosto de 2019, se da alcance a las Resoluciones Nos. RES 16-3-0167 del 9 de febrero de 2016 y RES 16-3-1532 del 18 de octubre de 2016, por medio de las cuales se aprobó el Proyecto General de Urbanismo, se concedió Licencia de Urbanización para la Etapa I y se aprobó la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la I ETAPA, y se concede Licencia de Urbanización para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO", localizado en la AC 170 No.7-60, Localidad de Usaquén; en cuanto a aplicar el promedio de habitantes por vivienda de 2.98 de conformidad con lo establecido en el numeral 3.2., artículo 3 del Decreto Distrital 676 del 22 de noviembre de 2018.

Que mediante Resolución No. RES 11001-3-21-0579 expedida el 29 de abril de 2021 y ejecutoriada el 21 de junio de 2021, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 concedí una nueva licencia de urbanización, en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización para la Etapa I, del desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO", otorgada mediante Resolución No. RES 16-3-0167 del 9 de febrero de 2016, para el predio ubicado en la AC 170 7 60, de la localidad de Usaquén.

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

Que mediante Resolución No. RES 11001-3-21-1615 expedida el 20 de octubre de 2021 y expedida 3 de noviembre de 2021, se otorgó una nueva licencia de urbanización, en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización para la Etapa 2, del desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO", mediante Resolución No. RES 16-3-1532 del 18 de octubre de 2016, para el predio ubicado en la AC 170 7 60, de la localidad de Usaquén.

Que mediante Resolución No. RES 11001-1-23-1652 expedida el 16 de mayo de 2023 y ejecutoriada el 30 de mayo de 2023, concedí como Curadora Urbana No.1, prorroga al término de vigencia de la Resolución No. 11001-3-21-0579 expedida el 29 de abril de 2021 y ejecutoriada el 21 de junio de 2021, para la Etapa 1, del desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO", ubicado en la AC 170 7 60, de la localidad de Usaquén.

Que al no haberse ejecutado las respectivas obras de urbanismo contenidas en la Resolución No.16-3-1532 del 8 de octubre de 2016, el interesado solicitó una nueva Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2, del desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1".

Que el Decreto 676 del 22 de noviembre de 2018 modificó los artículos 9 y 17 del Decreto Distrital 436 de 2006 "Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planos parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios y se dictan otras disposiciones", establece en el numeral 3.2 del Artículo 3 que los planes parciales adoptados con anterioridad al citado decreto podrán aplicar el número promedio de habitantes por vivienda equivalente a 2.98.

Que en virtud de lo citado en el considerando anterior el proyecto denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO puede aplicar el promedio de habitantes por vivienda de 2.98, teniendo en cuenta que el número total de unidades de vivienda, VIP y no VIP que efectivamente se podrán construir y el tamaño de las mismas será resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción autorizadas en el Plan Parcial; sin embargo el número total de viviendas proyectadas deberá cumplir con la meta de espacio público, el cual no puede ser inferior a 4.00 m² por habitante.

Que el parágrafo, del Artículo 37 del Decreto 043 de 2015, por el cual se adopta el Plan Parcial "Ciudadela San Juan Bosco", establece que la entrega y escrituración o el pago compensatorio de suelo por concepto de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales a la autoridad competente, se realizará antes de la solicitud o expedición de las licencias de construcción.

Que el predio denominado CASA EL PORVENIR SAN JUAN BOSCO, sobre el cual se proyecta el Desarrollo denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1 – Etapa 2, se encuentra incorporado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el Plano

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

Topográfico con código 0085240104 con área bruta de 245.787,50 m2, registrada en los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-20869068, 50N-20869069, 50N-20869070, 50N-20869071, 50N-20869072, 50N-20869073, 50N-20869074, 50N-20869075, 50N-20869076, 50N-20869077, 50N-20869078 y 50N-20869079, localizados en suelo urbano y rodeado de áreas colindantes ya desarrolladas.

Que el predio cuenta con oficio No. 2015EE20162 del 09 de Junio de 2015 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la actualización del Plano Topográfico correspondiente al predio CASA EL PORVENIR SAN JUAN BOSCO, al cual se ajusta el Proyecto Urbanístico denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1" – Etapa 2.

Que el Plan Parcial "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO" estableció que se desarrollará en dos (2) unidades de gestión urbanística para las cuales existen tres (3) etapas, para la unidad de gestión 1 corresponden a las etapas 1 y 2 y para la unidad de gestión 2 le corresponde la etapa 3.

Que el predio en el cual se adelantará la II ETAPA del Desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO" se encuentra localizado en zona de riesgo media por fenómenos de remoción en masa BAJA, y NO presenta riesgo por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos. 3 y 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que de acuerdo con el Plan Parcial CIUDADELA SAN JUAN BOSCO se destina en el predio un área útil para desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) de 14.342,71m2. Equivalente al 20% de conformidad con lo señalado en el Artículo 44 del Decreto 043 de 2015 **ubicado en la MZ 2 de la I ETAPA.**

Que de acuerdo con lo señalado en el Decreto 043 de 2015 los Índices de Ocupación y Construcción serán los señalados en la parte resolutive de la presente resolución.

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización del desarrollo denominado **CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, ETAPA II**, ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales y 075 de 2013, 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT) y 043 de 2015.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el Artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron copia del oficio No.3110001-S-2023-345200 de fecha 22 de diciembre de 2023, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P., Oficio No.520262108 del 4 de noviembre de 2023, expedido por la ENEL S.A. E.S.P., Oficio No.CD-008079-2024 del 9 de

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

enero de 2024, expedido por VANTI S.A. ESP.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 2.2.6.1.2.2.11 y 2.2.6.1.2.2.22, del Decreto Nacional 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, este Despacho envió comunicación a vecinos el 4 de Enero de 2024, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se presentara pronunciamiento alguno.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de esto, aportaron el 11 de Enero de 2024 fotografías de la valla con la información indicadas.

Que de acuerdo con lo señalado en el Artículo 46 del Decreto Distrital 043 del 04 de Febrero 2015, por la cual se adoptó el Plan Parcial "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO" el predio NO configura hechos generadores de plusvalía.

Que el Proyecto previsto para el desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1" - II ETAPA y de acuerdo con lo señalado en el Decreto 043 de 2015, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el Urbanizador Responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1220 de 2005, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, asignó los siguientes Planos con Nos. CU1U248/4-07, CU1U248/4-08 Y CU1U248/4-09.

Que mediante oficio No.20242010021071 del 20 de febrero de 2024, expedido por el Departamento Administrativo de La Defensoría Del Espacio Público – DADEP, dio su anuencia para el trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo.

Que la Defensoría del Espacio Público, se registra a título de representante legal de la propiedad inmobiliaria del Distrito y NO como responsable de las licencias ni de las obras.

¹ Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

² Modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., 327 de 2004 y 043 de 2015, correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 (P) de Bogotá D.C., ELICET BONILLA GODOY,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Conceder Licencia de Urbanización para **II ETAPA**, al desarrollo denominado "CIUADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1, para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52, Localidad de Usaquén, de acuerdo con lo establecido en los Planos que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente Artículo de la presente Resolución.

ARTICULO 2. Adoptar como Planos que contienen el Proyecto Urbanístico General y la Licencia de Urbanización de la **ETAPA II** del desarrollo denominado **CIUADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1**, los números **CU1U248/4-07, CU1U248/4-08 Y CU1U248/4-09**, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No.F-24, F-34 y F-35 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

PARAGRAFO: Solicitar a la Secretaria Distrital de Planeación y a la Curaduría Urbana No. 3, que incorpore la siguiente nota en el plano **CU3U248/4-03:**

ESTE PLANO FUE ANULADO Y REMPLAZADO POR EL PLANO CU1U248/4-07.

Solicitar a la Secretaria Distrital de Planeación y a la Curaduría Urbana No. 3, que incorpore la siguiente nota en el plano **CU3U248/4-04:**

ESTE PLANO FUE ANULADO Y REMPLAZADO POR EL PLANO CU1U248/4-08.

Solicitar a la Secretaria Distrital de Planeación y a la Curaduría Urbana No. 3, que incorpore la siguiente nota en el plano **CU3U248/4-06:**

ESTE PLANO FUE ANULADO Y REMPLAZADO POR EL PLANO CU1U248/4-09.

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén,

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo CIUADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1, la Sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A., identificada con Nit.800.136.561-1 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso PROYECTO C- VIS, representada legalmente por la señora MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 40.048.968, para los predios con la nomenclatura señalada en el Artículo 1º del presente Acto, que se localiza la CIUADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1, de conformidad con la información inscrita en los Certificados de Tradición y Libertad Nos. 50N-20869068, 50N-20869069, 50N-20869070, 50N-20869071, 50N-20869072, 50N-20869073, 50N-20869074, 50N-20869075, 50N-20869076, 50N-20869077, 50N-20869078 y 50N-20869079.

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los Planos Urbanísticos identificados con los números CU1U248/4-07, CU1U248/4-08 Y CU1U248/4-09 y la demás documentación aportada la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante la Curadora Urbana No. 1 bajo la referencia No. 11001-1-23-1346.

ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador y Constructor Responsable, certifiquen la iniciación de la obra bajo la gravedad de juramento.

ARTICULO 5 TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. Establecer como titulares de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado "CIUADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1" – ETAPA II, a la Sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A., identificada con Nit.800.136.561-1 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso PROYECTO C- VIS, representada legalmente por la señora MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 40.048.968.

Designar como Constructor Responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado "CIUADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1" – ETAPA II, al ingeniero RICARDO ALBERTO SALGADO SEGURA, con Cédula de Ciudadanía No.80.421.678, portador de la Tarjeta Profesional No.25202-62038 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

ARTICULO 6. La ejecución de las obras de Urbanismo, correspondientes al desarrollo denominado "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1" – ETAPA II, deberá hacerse dentro del plazo establecido en el Artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.

Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir, de conformidad con el oficio No.1-2012-17733 del 25 de Mayo de 2012 expedido por la Dirección de Vías y Transporte de la SDP y oficio 20142000027281 del 24 de septiembre de 2014 expedido por la Secretaría del Hábitat.

Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1" – ETAPA II, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras, el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

7.1. INFORMACION DEL PREDIO.

AREA TOTAL PROYECTO URBANISTICO II ETAPA

- Nombre de la urbanización: **CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1 – ETAPA II.**
- Direcciones: AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52
- Área Bruta: 73.687,07 m2.
- Área de Reserva: 14.202,24 m2.
- Área Neta Urbanizable: 59.484,83 m2.
- Matriculas Inmobiliaria Nos: 50N-20869068, 50N-20869069, 50N-20869070, 50N-20869071, 50N-20869072, 50N-20869073, 50N-20869074, 50N-20869075, 50N-20869076, 50N-20869077, 50N-20869078 y 50N-20869079

El detalle de estas áreas se encuentra consignado en el cuadro de mojonos y áreas de Cesión

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

al Distrito, contenidas en los planos Nos. CU1U248/4-07, CU1U248/4-08 Y CU1U248/4-09 que se adopta mediante la presente Resolución.

7.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del Proyecto General del desarrollo denominado CIUADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1 – ETAPA II.

7.3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

- EAAB E.S.P.: 3110001-S-2023-345200 de fecha 22 de diciembre de 2023.
- ENEL S.A. E.S.P.: Oficio 520262108 del 4 de noviembre de 2023.
- VANTI S.A. ESP: Oficio No. CD-008079-2024 del 9 de enero de 2024.

ARTICULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

8.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

UNIDAD DE GESTION 1

ETAPA 1

- Área Bruta: 98.947,73 m2.
- **Sistemas General – Áreas no Urbanizable: 264.79 m2.**
- MAYA VIAL ARTERIAL Avenida Alberto Lleras Camargo (KR 7): 264,79 m2.
- **AREA NETA URBANIZABLE (AREA BRUTA – AFECTACIONES): 98.682,94 m2.**
- CONTROLES AMBIENTALES (Avenida Alberto Lleras Camargo): 953,24 m2.
- AREA NETA BASE PARA CALCULO DE CESIONES – ANBCC (Área neta urbanizable – controles ambientales: 97.729,70 m2.
- MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL: 25.129,67 m2.
- CESION PARA PARQUES: 20.306,51 m2.
- CESION PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO: 12.455,93 m2.
- CESIONES ADICIONALES: 5.446,79 m2.
- **AREA UTIL: 34.390,80 m2.**
- AREA DESTINADA A VIP: 14.342,71 m2.
- AREA RESIDENCIA NO VIP: 20.048,09 m2.

ETAPA 2 OBJETO DE LA PRESENTE LICENCIA

- Área Bruta: 73.687,07 m2.

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUADAELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

- **Sistemas General – Áreas no Urbanizable:** **14.202,24 m2.**
- MAYA VIAL ARTERIAL (Avenida San Juan Bosco): 11.982,45 m2.
- Intersección Av. San Juan Bosco con Av. Alberto Lleras Camargo: 2.219,79 m2.
- **AREA NETA URBANIZABLE (AREA BRUTA – AFECTACIONES): 59.484,83 m2.**
- CONTROLES AMBIENTALES (Avenida San Juan Bosco): 1.515,44 m2.
- AREA NETA BASE PARA CALCULO DE CESIONES – ANBCC (Área neta urbanizable – controles ambientales): 57.969,39 m2.
- MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL: 12.928,57 m2.
- CESION PARA PARQUES: 6.162,34 m2.
- CESION PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO: 0,00 m2.
- CESIONES ADICIONALES: 1.555,74 m2.
- TOTAL CESIONES AL DISTRITO ETAPA 2: 22.162,09 m2.
- **AREA UTIL: 37.322,74 m2.**
- AREA DESTINADA A VIP: 0,00 m2.
- AREA RESIDENCIA NO VIP: 37.322,74 m2.

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos. CU1U248/4-07, CU1U248/4-08 Y CU1U248/4-09 que se adoptan mediante la presente Resolución.

El diseño que se adopte para el parque de uso público del desarrollo "CIUADAELA SAN JUAN BOSCO UGU 1" – ETAPA II, formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

8.2 AREA UTIL II ETAPA.

Área Útil ETAPA II 37.322,74 m2.

ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Se establecen para el desarrollo "CIUADAELA SAN JUAN BOSCO UGU 1" – ETAPA II, las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 043 de 2015 y aquellas que lo complementan, así:

9.1 CUADRO DE AREAS GENERAL

ETAPA I

Conformada por MZ-1, MZ-2 y M-3

- Área Bruta: 98.947,73 m2.
- **Sistemas General – Áreas no Urbanizable: 264,79 m2.**
- MAYA VIAL ARTERIAL Avenida Alberto Lleras Camargo (KR 7): 264,79 m2.
- **AREA NETA URBANIZABLE (AREA BRUTA – AFECTACIONES): 98.682,94 m2.**

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

• CONTROLES AMBIENTALES (Avenida Alberto Lleras Camargo):	953,24 m2.
• AREA NETA BASE PARA CALCULO DE CESIONES – ANBCC (Área neta urbanizable – controles ambientales):	97.729,70 m2.
• MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL:	25.129,67 m2.
• CESION PARA PARQUES:	20.306,51 m2.
• CESION PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	12.455,93 m2.
• CESIONES ADICIONALES:	5.446,79 m2.
• AREA UTIL:	34.390,80 m2.
• AREA DESTINADA A VIP:	14.342,71 m2.
• AREA RESIDENCIA NO VIP:	20.048,09 m2.

ETAPA II OBJETO DE LA PRESENTE LICENCIA

Conformada por MZ-4, MZ-5 y M-6

• Área Bruta:	73.687,07 m2.
• Sistemas General – Áreas no Urbanizable:	14.202,24 m2.
• MALLA VIAL ARTERIAL intersección Avenida San Juan Bosco y Av. Alberto Lleras Camargo (KR 7):	2.219,79 m2.
• Avenida Calle 170 Avenida San Juan Bosco:	11.982,45 m2.
• AREA NETA URBANIZABLE (AREA BRUTA – AFECTACIONES):	59.484,83 m2.
• CONTROLES AMBIENTALES (Av. San Juan Bosco Calle 170):	1.515,44 m2.
• AREA NETA BASE PARA CALCULO DE CESIONES – ANBCC (Área neta urbanizable – controles ambientales):	57.969,39 m2.
• MALLA VIAL LOCAL:	12.928,57 m2.
• CESION PARA PARQUES:	6.162,34 m2.
• CESIONES ADICIONALES:	1.555,74 m2.
• TOTAL CESIONES AL DISTRITO ETAPA 2:	22.162,09 m2.
• AREA UTIL:	37.322,74 m2.
• AREA DESTINADA A VIP:	0,00 m2.
• AREA RESIDENCIA NO VIP:	37.322,74 m2.

9.2. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

9.2.1. Zonificación Urbanística.

- Tratamiento: Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.
- Área de Actividad: Dotacional.
- Zona: Equipamientos Colectivos.

9.2.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

- Según el Plano No.3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No.4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio se encuentra en zona BAJA de amenaza por remoción en masa.
- Según los Planos No.5 y No.6 el predio no se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

9.2.3. Estrato socio-económico provisional

De conformidad con lo señalado en el oficio 2-2015-61728 del 16 de Diciembre de 2015 expedido por la Secretaria Distrital de Planeación se asignó el estrato provisional para la Etapa II de la siguiente manera.

ETAPA	MANZANA	ESTRATO PROVISIONAL
2	4	3
	5	3
	6	3

9.3. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

9.3.1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo.

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales, generada por el proceso de Urbanización del desarrollo "CIUADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1" - ETAPA II se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Planos Nos. **CU1U248/4-07, CU1U248/4-08 Y CU1U248/4-09**, según condiciones citadas en los planos aprobados en el Plan Parcial y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

9.3.2. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS PARA LA ETAPA I, Serán las contenidas en las Resoluciones No. RES 16-3-0167 de Febrero 09 de 2016, reglamentaria de la totalidad del desarrollo denominado **CIUADELA SAN JUAN BOSCO** y demás normas que las modifiquen o complementen, se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido en la presente Resolución.

9.3.3. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS II ETAPA

9.3.3.1. Normas para el parque y equipamiento de cesión al Distrito Capital.

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

El diseño del parque recreativo previsto al interior del desarrollo "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1" – ETAPA II, 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 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación de esta zona de cesión será exclusivamente del Urbanizador Responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos de la "CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1" – ETAPA II, 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 Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y las obras deberán ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en los Artículos 258, 259 y 260 del citado Decreto, en los cuales se determinan entre otras:

- **Índice de Ocupación:** El 100% del área total del Parque previsto 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 del parque se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.
- **Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior del parque.
- **Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en el parque.

Nota: El diseño que se adopte para los parques recreativos de uso público de la CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1 - ETAPA II, formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

9.4. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en los Planos de la CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1 - ETAPA II, distinguidos con los números: CU1U248/4-07, CU1U248/4-08 Y CU1U248/4-09, que se aprueban y adoptan mediante la presente Resolución.

9.5 NORMAS URBANISTICAS.

9.5.1. Usos

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

9.5.1.1. Uso Principal: N.A.

9.5.1.2. Usos Complementarios.

- Vivienda Multifamiliar (NO VIP/VIS) MZ 4, MZ 5 y MZ 6
- Comercio Vecinal y Servicios Personales de escala vecinal en locales en primer piso sin sobrepasar 500m² de construcción por manzana, estos usos deberán localizarse frente a las alamedas.

9.5.2. Tipo de desarrollo urbanístico propuesto: Por sistema de Agrupación.

9.5.4. Área Mínima de la Vivienda.

El área mínima de la vivienda, será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m².

9.5.5 Otras Normas Volumétricas.

Las disposiciones que se establecen a continuación, rigen para el Proyecto que se desarrolle en el desarrollo denominado CIUADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1 - ETAPA II.

9.5.5.1. Altura Permitida.

Para las edificaciones que se desarrollen en el lote útil propuesto, 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, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

Manejo de alturas:

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 m.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 m. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 m. o fracción superior a 1,50 m.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios, se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contara con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

la dimensión de los aislamientos.

9.5.5.2 Índice de Ocupación y de Construcción.

9.5.5.2.1. Índice de Ocupación.

- El Índice de Ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
- Los Índices de Ocupación para proyectos que se desarrollen por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a **0.28** sobre el Área Neta Urbanizable.

PARAGRAFO: Un máximo del 5% del área útil determinada en la licencia de construcción no se contabilizara dentro del índice de ocupación, cuando se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

9.5.5.2.2. Índice de Construcción.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 043 de 2015 para la Unidad de Gestión 1 Etapa II del proyecto denominado "**CIUDADELA SAN JUAN BOSCO**" se establecieron los siguientes índices de construcción:

MANZANA	USOS COMPLEMENTARIOS	I.C. RESULTANTE	I.C. FINAL (I.C. RESULTANTE + I.C. ADICIONAL)
MZ4	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial Multifamiliar – NO VIP/VIS. • Comercio Vecinal y Servicios Personales de escala Vecinal. 	1.4	1.75
MZ6 y MZ5	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial Multifamiliar – NO VIP/VIS. • Comercio Vecinal y Servicios Personales de escala Vecinal. 	1.4	2.20

- El Índice de Construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
- El potencial de edificabilidad para el área útil de la **CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1 - ETAPA II**, se rige por lo establecido en el "*Cuadro de áreas útiles e índices*", contenido en los

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 96, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

Planos Nos. CU1U248/4-07, CU1U248/4-08 Y CU1U248/4-09. que se aprueba mediante la presente Resolución.

- Para efectos del cálculo del Índice de Construcción, se descontarán 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.

9.5.5.3. Sótanos, Semisótanos, Rampas y Escaleras.

9.5.5.3.1. Sótanos.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

- **Manejo de sótanos.**

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 m. sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.

Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 m. respecto de la línea de demarcación del predio.

9.5.5.3.2. Semisótanos.

- **Manejo de Semisótanos.**

Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1,50 m. sobre el nivel de terreno.

9.5.5.3.3. 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 semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

9.5.5.3.4. Manejo de Rampas y Escaleras.

No se permiten en el área del antejardín exigido.

Se exceptúan de lo dispuesto en el presente numeral, las rampas de acceso a personas con

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

limitaciones físicas que se prevean en cumplimiento de las normas Nacionales sobre la materia.

9.5.5.4. Aislamientos y Antejardines.

Se deberá generar antejardín contra vías y alamedas, a excepción de aquellos costados que cuenten con control ambiental. Las dimensiones e aislamientos y antejardines se definirán con base a la altura y usos propuestos de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)	AISLAMIENTOS MINIMOS	
			ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda. Comercio y servicios de escala vecinal	1 a 3	3.00	5.00	3.00
	4 a 5	4.00	7.00	4.00
	6 a 7	5.00	9.00	5.00
	8 a 17	7.00	½ de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas	10.00		

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3 m., se asumen 3 m. de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el Parágrafo 3, del Artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.
- 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.

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predio vecino superiores a 4,00 m., se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrónes, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 m., siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

9.5.5.5 Voladizos.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| • Sobre vías menores a 10 m.: | 0,60 m. |
| • Sobre vías de 10 hasta 15 m.: | 0,80 m. |
| • Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 m: | 1,00 m. |
| • Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3: | 1,50 m. |
| • Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos. | |
| • Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica, según norma RETIE. | |

9.5.5.6. Retrocesos.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo 3,00 m. de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2,00 m. de ancho.

9.5.5.6 Cerramientos.

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, el cual se hará con las siguientes especificaciones:

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

- Un cerramiento de hasta 1,20 m. de altura, en materiales con el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0,40 m.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, ni las vías públicas.

9.5.5.6.1. 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 m. y se permiten para cerrar el predio sin urbanizar.

PARAGRAFO: Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales durante la ejecución de las obras.

9.5.5.7 Construcciones Provisionales.

De conformidad con el Artículo 31 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el Parágrafo 3, Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se permite la construcción de la sala de ventas y apartamento modelo en el área de cesión pública para parque de la Urbanización denominada CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1 - ETAPA II. Estas construcciones deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de Urbanismo y del parque que debe ser entregado al Distrito Capital, libre de construcciones.

9.5.5.8 Estacionamientos.

Según lo dispuesto en el Artículo 391, el Cuadro Anexo No.4 y Plano No.29 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en la zona de demanda "B" de estacionamientos y su exigencia será la siguiente:

USOS COMPLEMENTARIOS	ESCALA	TIPO	EXIGENCIA DEMANDA B
RESIDENCIAL (NO VIP/VIS)	MULTIFAMILIAR	PRIVADOS	1 X 1 VIVIENDA
		VISITANTES	1 X 5 VIVIENDAS
COMERCIO	VECINAL A	PRIVADOS	1 X 250 m2
		VISITANTES	1 x 40 m2
SEVICIOS PERSONALES	VECINAL	NO APLICA	

NOTA 1: Para determinar los cupos de estacionamientos se asumen los establecidos para el Área Urbana Integral, teniendo en cuenta que esta aplica para los proyectos urbanísticos que

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

combinen armónicamente zona de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zona dotacional.

NOTA 2: en el uso de comercio los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizaran, sobre el área de ventas, después de los primeros 60 m2, sobre el área que exceda dicho metraje.

Por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, espacios que se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

La dimensión de los estacionamientos para uso de vivienda, comercio y servicios será de 2.20 x 4.50 metros.

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 4.50 m. por 3,80 m., adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos; nunca podrá haber menos de un espacio habilitado debidamente señalado con el símbolo gráfico de discapacidad.

9.5.5.9 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, comercial o de servicios o dotacional con más de 800 m2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

9.5.5.9.1 Para Vivienda NO VIP/VIS: 15,00 m2 por cada 80 m2 de construcción.

9.5.5.9.2 Para uso diferente a vivienda: 10,00 m2 por cada 120 m2 de construcción neta.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales, los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado, las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

9.5.5.10.2 Destinación y localización del equipamiento comunal privado:

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje restante o el incremento de los porcentajes señalados anteriormente.

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.

9.5.5.11 Normas de Accesibilidad al Espacio Público y a los Edificios, de las Personas con Movilidad Reducida.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto Distrital 602 de 2007 - Cartilla de Andenes en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

9.5.5.12 Normas Generales para el Espacio Público.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

9.5.5.12.1 Diseño y Construcción de Andenes.

De acuerdo con lo establecido en los Decretos 308 de 2018 y 603 de 2007, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros: Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".

Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.

Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00 m de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20 m.

En andenes con anchos inferiores a 1,40 m, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada, cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.

No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.

Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, expedida por la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

9.5.5.13 Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior del proyecto **CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1 - ETAPA II** deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS adoptado por la Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017 y sus modificaciones.”
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 1140 de 2003 y compilados por el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone “El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: “(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan”.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 1257 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 de sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 838 de 2005 y 2981 de 2013 compilados compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015; Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 y Acuerdo 735 de 2019 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaria Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40259 de 2017, 41291 de 2018 y 40293 de 2021 expedidas por el Ministerio citado.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.** Resoluciones 181331 de 2009, 180265 de 2019, 180540 de 2010, 181568 de 2010, 182544 de 2010, 180173 de 2011, 91872 de 2012 90980 de 2012, 40122 de 2016 y 40031 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía.
- **Licencias de excavación** para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C. Resoluciones 113583 de 2014 y 17021 de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU y Resolución 060 de 2015 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

9.5.5.14 Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C:** Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño:** Decreto Distrital 1108 de 2000.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Decreto 043

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

de 2015, Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

- **Normas aplicables al espacio público:** Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital:** Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 1588 de 2015, Artículo 175 y Numeral 10 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.

ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

10.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

De acuerdo con lo señalado en el Artículo 46 del Decreto Distrital 043 del 04 de febrero de 2015 el Plan Parcial CIUDADELA SAN JUAN BOSCO, **NO** se configura hechos generadores de plusvalía.

ARTICULO 11. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo CIUDADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1 - ETAPA II, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.6.1.2.3.6 adicionado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021 y 2.2.6.1.4.7. Modificado por el Art. 34 del Decreto 1783 de 2021.

11.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Decreto Nacional 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.4.6³, 2.2.6.1.4.7⁴ el Artículo 2.2.6.1.2.3.6

³ Modificado por el art.33 del Decreto 1783 de 2021

⁴ Modificado por el art.34 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

y el artículo 59 del Decreto 469 de 2021, entre otras, las siguientes:

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Decreto 1077 de 2015.
- El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 072 de 2023 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDR. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.
- Adecuar y empujadar las zonas de cesión pública para equipamientos.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido por la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

⁵ Modificado por el art.23 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.
- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Cumplir con las condiciones establecidas en los oficios No.3110001-S-2023-345200 de fecha 22 de diciembre de 2023, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P., Oficio No.520262108 del 4 de noviembre de 2023, expedido por la ENEL S.A. E.S.P., Oficio No.CD-008079-2024 del 9 de enero de 2024, expedido por VANTI S.A. ESP.
- Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUDELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

- Efectuar la entrega y escrituración o el pago compensatorio de suelo por concepto de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales a la autoridad competente, previo a la solicitud o expedición de las licencias de construcción, conforme lo indicado en el parágrafo, del Artículo 37 del Decreto 043 de 2015, por el cual se adopta el Plan Parcial "Ciudadela San Juan Bosco".

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No.1220 de Abril 21 de 2005.

ARTICULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION. De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4,7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador sobre tales zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital competente.

- La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y se levantara un Acta de la Inspección suscrita por el Urbanizador y el funcionario que represente a la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el Urbanizador y/o el Titular de la Licencia, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

- El Acta de Inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Urbanizador, establecidas en la respectiva Licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el Acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al Urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, plazo que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la Licencia, caso en el cual, en la misma Acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el Artículo 14 de la presente Resolución y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para que inicie las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

- Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público –SIDEP-, y entrarán a ser parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.
- Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de 15 días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento; comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega individual de las vías o de parques o de zonas verdes o zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y conste con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes.

Parágrafo 2.- En el caso de zonas de cesión con destinación para vías se recibirán de acuerdo con la discriminación y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de vías.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá.

ARTICULO 13º Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo el número de referencia No. 11001-1-23-1346.

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado **CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

- Los Planos del Proyecto Urbanístico de la **CIUADELA SAN JUAN BOSCO UGU 1 – ETAPA II**, aprobado bajo los números de **CU1U248/4-07, CU1U248/4-08 Y CU1U248/4-09**, y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-23-1346.
- El Decreto Distrital 043 del 04 de febrero de 2015, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación por el cual se adoptó el Plan Parcial "Ciudadela San Juan Bosco" y se establecieron las correspondientes normas urbanísticas.
- El oficio de referencia No. 2015EE20162 del 09 de Junio de 2015, sobre la Actualización de incorporación del Plano Topográfico.
- Los oficios Nos.3110001-S-2023-345200 de fecha 22 de diciembre de 2023, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P., Oficio No.520262108 del 4 de noviembre de 2023, expedido por la ENEL S.A. E.S.P., Oficio No.CD-008079-2024 del 9 de enero de 2024, expedido por VANTI S.A. ESP.
- Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.
- Los Planos que contengan el diseño del parque de cesión gratuita al Distrito, elaborados en coordinación con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRDR, de conformidad con lo establecido en el Artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 072 de 2023.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUDADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 15. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 16. Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto

REFERENCIA: 11001-1-23-1346

RESOLUCION: 11001-1-24-0488 del 26 de Marzo de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la II ETAPA del desarrollo urbanístico denominado CIUADELA SAN JUAN BOSCO – UGU 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AC 170 7 A 98, AC 170 7 02, AC 170 8 02, KR 7 A 170 95, KR 7 A BIS 170 01, KR 8 170 01, KR 7 A 170 01, CL 171 7 A 01, KR 7 A BIS 171 01, CL 171 7 A 24 y KR 8 170 52 de la Localidad de Usaquén.

Distrital de Recreación y Deporte – IDRD en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

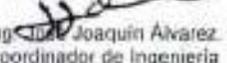
ARTICULO 17. Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP.

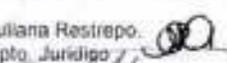
ARTICULO 18. La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículo 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaria Distrital de Planeación – SDP dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem).

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE y CUMPLASE.


Ing. ELICET BONILLA GODOY
Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

Proyectó: 
Arq. Adolfo Gómez Ríos
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: 
Ing. Juan Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería

Aprobó: 
Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico

Aprobó: 
Ing. Juan Sarmiento
Catastral y Geodesta

Fecha ejecutoria: 18 ABR 2024

	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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	ARAGÓN 170 - ETAPA 1 - TORRE 4		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	309
DIRECCIÓN:	CALLE 171 # 7A - 21		
CONSTRUCTORA:	URBANSA S.A.		
FECHA (dd-mm-aa):	26/05/2025		

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 demuestra el cumplimiento de los incentivos técnicos: EDGE

 SÍ NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75,1 dBA) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

 SÍ NO

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

En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por emisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L_{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 "CI-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

 SÍ NO

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

 SÍ NO

Selección de que tipo:

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

* Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto.

* Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)

* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo

* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate < 50 g/L, Pintura Brilante < 100 g/L, Pintura Brillo Alto < 150 g/L

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales

* Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044

* Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados.

La cimentación está conformada por pilotes preesvacuados y fundidos in situ en concreto reforzado, que trabajaran por punta y fuste, tendrán una profundidad de la punta de como mínimo 62 m bajo la superficie actual, sobre los pilotes se harán dados o cabezales que llevarán las cargas de las columnas a los alfileros de fundación y entre dados se harán vigas de amarre que trasladarán entre una columna y la fundación de su vecina por lo menos el 5% de la carga axial de esta

2.8. PILOTES

SÍ NO Tipo de pilotaje utilizado

Pilotes preesvacuados y fundidos in situ en concreto reforzado con diámetros entre 0,6 m y 0,8 m, que trabajaran por punta y fuste a una profundidad de al menos 62 m

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica

Sistema estructural de muros portantes en concreto reforzado, diseñado de acuerdo a las exigencias establecidas por la NSR-10. Las placas de entrepiso de primer piso son mallas en concreto de diez (10) centímetros de espesor, con vigas descolgadas en la zona de porticos, del piso 2 a cubierta son placas mallas de diez (10) cm de espesor. Los muros son en concreto reforzado

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1 LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización

Las fachadas son en ladrillo de mampostería estructural y zonas en bloques con paño y pintura a la vista

2.10.2 BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización

Bloque N° 4 de perforación horizontal para muros divisorios no estructurales. Localizados en alcoba auxiliar y baño auxiliar

2.10.3 OTRAS DIVISIONES

SI NO

Tipo de división y localización

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

CAAL?

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

Espesor del vidrio:

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar

Las fachadas son en ladrillo a la vista y zonas en bloque pintado y privado

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar

Los pisos son en cerámica y guardacoba en el mismo material

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar

Terrazo taraxotable, con pisos en cerámica

Cubierta Verde SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar

Escaleras en concreto reforzado con acabados en concreto a la vista

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar

Cerramiento en tubo metálico de acuerdo a plano aprobado en la licencia de construcción

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar

El tanque de reserva está conformado por muros y placas en concreto reforzado, diseñado de acuerdo a la norma NSR-10; en cubierta tanques plásticos

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 maripalagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:
3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ascensores con capacidad de 8 -10 personas
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Modulo de parque metalico sencillo
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cantidad de acuerdo a norma. En concreto
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cantidad de acuerdo a norma. En concreto
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Suplencia parcial zonas comunes y puntos fijos
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	De acuerdo a proyecto aprobado por CODENSA Serie 3

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya SI NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En las muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m²*K? SI NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas an nivel inferior o igual a la curva NC 35? SI NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Puerta metálica con dilataciones

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES Piso en concreto a la vista

4.5.2. HALLS Piso en cerámica

4.5.3. HABITACIONES Piso en concreto a la vista

4.5.4. COCINAS Piso en cerámica

4.5.5. PATIOS Piso en concreto a la vista

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:
Ladrillo prensado liviano terricota, con zonas en púlete pintado

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES Estuco sobre concreto y pintura vinílica

4.7.2. HABITACIONES Muros en mampostería y concreto a la vista

4.7.3. COCINAS Muros en mampostería y concreto a la vista

4.7.4. PATIOS Muros en mampostería y concreto a la vista

4.8. COCINAS

Características:

4.8.1. BORNOS SI NO

4.8.2. ESTUFA SI NO

4.8.3. MUEBLE SI NO

4.8.4. MESÓN SI NO Meson metálico de 1,50 m

4.8.5. CALENTADOR SI NO

4.8.6. LAVADERO SI NO

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE SI NO

4.9. BAÑOS

4.9.1. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.9.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.4. DIVISION BAÑO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.9.5. ESPEJO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

Características:

Enchape cerámico en zona seca y en la zona de ducha	
Enchape cerámico de cabina de la ducha	
Espejo adherido a muro con borde pulido	
Detalle del consumo Litros por Descarga:	Consumo de 4,8 litros
Detalle del consumo Litros por Minuto a 50 PSI	Consumo de 4,92 litros
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI	Consumo de 4,18 litros
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI	Consumo 6,42 litros

4.10. ILUMINACION

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

Características:

Luminaria tipo plafón LED cuadrado de sobreponer, LED integrados, Grado de Protección IP20			
Luminaria 32LEDs tipo alumbrado público, óptica RA02, driver 0-10V, SPD 10KV/10KA, Clase I			
Bata LED de empotrar Down light recesada con difusor opal, Grado de protección IP20			
Luminaria lineal hermética, dischada con strip LED de alta eficiencia, difusor PC opalizado			
Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

SI NO

4.11.1. HABITACION	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.11.2. ESTUDIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

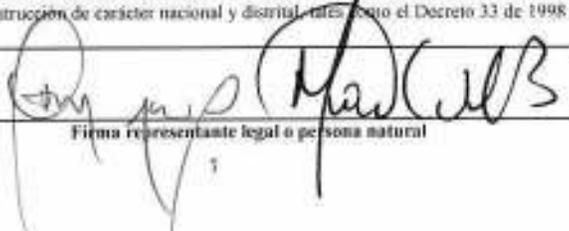
Características:

Ventanales, calculos de luz diurna 1% Resultados Dialux	
Ventanales, calculos de luz diurna 1% Resultados Dialux	
Ventanales, calculos de luz diurna 1% Resultados Dialux	

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 radquen 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 exonerará 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