ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 155 del Decreto 019 de 2012, prescindo la totalidad de los documentos conforme con los formas propias de su expedición, se entenderá que estos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y civil 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		2. Identificación	Número
OSPINAS Y CIA SAS		NIT	860000237
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
LUIS EDUARDO PAEZ ANGULO	80373974	168161	
8. Dirección	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico	8. Teléfono	
CLL97A8-10 PISO 6	valeria.alborroz@ospinas.com.co	3257060	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, desde: Torre(s) Bloque(s), manzana(es), etc. ó es ÚNICA etapa
MONTECIELO ETAPA 3 (TORRE 5)	ETAPA 3 TORRE 5

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
160 **APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
CL 71A SUR 83B 25	Bosa - UPZ 85 BOSA CENTRAL	Rija un elemento.
14. Estrato	**15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 160 SI APLICA)**	**15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA**
2	38	(Convencionales Discapacidad Cero emisiones)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
19-01-0192	06-abr.-2018	1	11001-5-25-0151	17-mar.-2025	5

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
4616.12	19245.10	14902.63

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0272UKFZ	050S-40760188

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indicar la fecha aproximada de entrega del proyecto.
4% $ 864.000.000	30-abr.-2027

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI			

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
NO			

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	ALIANZA FIDUCIARIA SA			

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	ALIANZA FIDUCIARIA SA	299733	12-jul-2021	12-jul.-2024	12-jul.-2025

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. 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.
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se desarrollará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

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

LUIS EDUARDO PAEZ ANGULO
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°	FECHA
400020250097	**09JUN2025**

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:

02JUL2025

Maria Paula Sarmiento
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 de determinar la conveniencias de la adquisición (Artículo 7°, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 155 del Decreto 019 de 2012, prescindo la totalidad de los documentos conforme con los formas propias de su expedición, se entenderá que estos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y civil 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		2. Identificación	Número
OSPINAS Y CIA SAS		NIT	860000237
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
LUIS EDUARDO PAEZ ANGULO	80373974	168161	
8. Dirección	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico	8. Teléfono	
CLL97A8-10 PISO 6	valeria.alborroz@ospinas.com.co	3257060	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, desde: Torre(s) Bloque(s), manzana(es), etc. ó es ÚNICA etapa
MONTECIELO ETAPA 3 (TORRE 5)	ETAPA 3 TORRE 5

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
160 **APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
CL 71A SUR 83B 25	Bosa - UPZ 85 BOSA CENTRAL	Rija un elemento.
14. Estrato	**15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 160 SI APLICA)**	**15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA**
2	38	(Convencionales Discapacidad Cero emisiones)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
19-01-0192	06-abr.-2018	1	11001-5-25-0151	17-mar.-2025	5

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
4616.12	19245.10	14902.63

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0272UKFZ	050S-40760188

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indicar la fecha aproximada de entrega del proyecto.
4% $ 864.000.000	30-abr.-2027

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI			

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
NO			

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	ALIANZA FIDUCIARIA SA			

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	ALIANZA FIDUCIARIA SA	299733	12-jul-2021	12-jul.-2024	12-jul.-2025

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. 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.
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se desarrollará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

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

LUIS EDUARDO PAEZ ANGULO
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°	FECHA
400020250097	**09JUN2025**

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:

02JUL2025

Maria Paula Sarmiento
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 de determinar la conveniencias de la adquisición (Artículo 7°, 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.

SOLICITUD	DÍA	MES	AÑO
#22922	31	03	2025

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2025-31572
Fecha radicado	2025-06-09
Realizado por	OSPINAS Y CIA SA
Identificación	NIT 860002837
E-mail	shirley.gaitan@ospinas.com.co
Proyecto	MONTECIELO III
Dirección	CALLE 71 A SUR # 83 B - 25
Teléfono	3132080274
CHIP	AAA0272UKFZ
Matrícula	50S40760168

Información del proyecto	
Identificación	860002837
Propietario del proyecto	OSPINAS Y CIA SA
Nombre del proyecto	MONTECIELO III
Dirección del proyecto	CALLE 71 A SUR # 83 B - 25
Número de contacto	3132080274

REVISIÓN CALIFICADA	
1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS	
Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Módelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o cumunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si

Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares inducando su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance fisico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si

Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si
El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta	Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

Maria: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN

1. FORMATO DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA PM05-FO86 V16 (OBLIGATORIO)

2. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL INMUEBLE EN EL QUE SE DESARROLLA EL PROYECTO CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES MESES. (OBLIGATORIO)

3. 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. (OBLIGATORIO)

4. MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA. (OBLIGATORIO)

5. CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO- PM05 FO125 V8- Y PRORRATAS ANEXAS SI EL ACREEDOR HIPOTECARIO ES ENTIDAD CREDITICIA, O CARTA DEL ACREEDOR HIPOTECARIO PARTICULAR, QUE EXPRESA TEXTUALMENTE LA OBLIGACIÓN LEGAL DE LIBERAR LOS INMUEBLES QUE SE ENAJENEN, DE MANERA PROPORCIONAL. (SI APLICA)

6. COADYUVANCIA DEL TITULAR DEL DOMINIO DEL TERRENO, CUANDO ÉSTE ES DIFERENTE AL SOLICITANTE. (SI APLICA)

7. FORMATO PM05-FO121 Presupuesto Financiero, Flujo de Caja y presupuesto de ventas V10 (OBLIGATORIO) FIRMADO

8. SOPORTES CONTABLES: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADO DE RESULTADOS Y REVELACIONES O NOTAS. CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES. (OBLIGATORIO)

9. CONTRATOS FIDUCIARIOS INICIALES CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)

10. ESTADO DE CUENTA DEL ENCARGO FIDUCIARIO O DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. (SI APLICA)

11. SOPORTE DE CRÉDITOS FINANCIEROS (APROBACIÓN DEL CRÉDITO) Y PARTICULARES (ÚLTIMA DECLARACIÓN DE RENTA, ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES). (SI APLICA)

12. FORMATO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - PM05 FO124 V7, FIRMADO. (OBLIGATORIO)

13. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (OBLIGATORIO)**. Y/O LICENCIA DE URBANISMO EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)

14. PLANOS ARQUITECTÓNICOS CORRESPONDIENTES A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, CON EL SELLO DE LA CURADURÍA Y DEBIDAMENTE DOBLADOS. (OBLIGATORIO)

Para que continuemos con la revision de documentos verifique la informacion enviada, con el fin de que actualice los formatos, los cuales estan disponibles en la pagina www.habitatbogota.gov.co seccion Tramites Enajenadores, todos los formatos que se solicitan estan disponibles en su version actual.

Adicionalmente, tener en cuenta los documentos adicionales que debe adjuntar que digan OBLIGATORIO, con las especificaciones que se piden y con la expedicion que se pide, una vez revise los documentos y los modifique/cambie o corrija, hallegue nuevamente esta solicitud para realizar la respectiva revision.

RECUERDE: TODOS LOS FORMATOS DEBEN VENIR EN FORMATO PDF Y DEBIDAMENTE FIRMADOS, DEJE ÚNICAMENTE LOS DOCUMENTOS QUE SE REQUIEREN, ELIMINE LOS DOCUMENTOS INNECESARIOS PARA ASÍ EVITAR LA DUPLICIDAD DE ANEXOS

OSPINAS: 14/04/2025 OSPINAS. Se adjunta a la radicacion Licencia de Construccion - LC-11001-5-25-0151.
ATT Johana Quiroga Tel: 3232098229
johana.quiroga@ospinas.com.co

Maria: Cordial saludo,

En el marco del proceso de revisión documental correspondiente a la radicación del Proyecto Montecielo Etapa 3, se ha generado una nueva evaluación. Como resultado, se requiere la subsanación de las siguientes observaciones para dar continuidad al trámite:

Formato PM05-FO86

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MONTECIELO

JOSÉ FERNANDO PÁEZ ARCINIEGAS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.126.794, quien actúa en nombre y representación legal de **OSPINAS Y CIA S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante la escritura pública número 4041 del 23 de diciembre de 1940 otorgada por la Notaria 4 de Bogotá, registrada el 24 de diciembre de 1940 bajo el número 6650 del libro respectivo, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por la Junta Directiva mediante acta No. 1.374 de fecha 18 de junio de 2021, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE GERENTE,**

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 quien actúa en calidad de Representante Legal suplente de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad identificada con NIT. 860.531.315-3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que se adjunta al presente documento, sociedad que actúa en única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE PENTECOSTES**, identificado con NIT. 830.053.812-2, quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE TRADENTE,**

FRANCISCO JAVIER GONZALEZ NULE, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.678.984, quien actúa en nombre y representación de **CONSTRUCCIONES PALERMO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 5418 del 02 de septiembre de 2009 otorgada por la Notaria 5 de Barranquilla, inscrita el 10 de septiembre de 2009 bajo el número 152.343 del libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla,

ANNETH ADRIANA RUIZ MARTINEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.030.019, quien actúa en nombre y representación de **ANNEXAR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

mediante documento privado de fecha 01 de abril de 2011, inscrita el 29 de abril de 2011 bajo el número 168.961 del libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla,

CARLOS FERNANDO AFANADOR BERNAL, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.236.525, quien actúa en nombre y representación de **EDIFICAR ASOCIADOS LTDA**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 1645 de fecha 30 de junio de 1994, inscrita el 18 de julio de 1994 bajo el número 455.429 del libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá,

Sociedades que en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán **LOS BENEFICIARIOS DE PAGO,**

CARLOS ANDRES RODRIGUEZ CORREDOR, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.758.846 de Medellín, actuando en calidad de apoderado general de la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR** -NIT 860.066.942-7, según poder conferido mediante la escritura pública número 3255 del 15 de agosto de 2020 otorgada en la Notaría 38 de Bogotá; Corporación sin ánimo de lucro, que cumple funciones de seguridad social por autorización de la ley, con personería jurídica reconocida por el Ministerio del Trabajo y Seguridad Social mediante la resolución número 2409 del 30 de junio de 1978, como se acredita con el certificado anexo, expedido por la Superintendencia del Subsidio Familiar, mediante poder, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **BENEFICIARIO GARANTIZADO,**

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MONTECIELO

en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA,** para la constitución del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO MONTECIELO, el cual para todos los efectos se identificará con **Nit. 830.053.812-2, y** que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previa mención de las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR es una corporación sin ánimo de lucro comprometida con la búsqueda, desarrollo y prestación de soluciones de bienestar integradas, que fortalezcan la calidad de vida de la población afiliada y la construcción de tejido social.

SEGUNDA: Que el artículo 68 de la Ley 49 de 1990 determina que las Cajas de Compensación Familiar (CCF) deben constituir Fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda (FOVIS), en seguimiento a las políticas fijadas por el Gobierno Nacional.

TERCERA: Que la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR en consonancia con la Política Social del Gobierno Nacional, contribuye a reducir el déficit habitacional del país, con prioridad en sus afiliados, a través de la gestión de proyectos inmobiliarios de acuerdo al marco normativo que rige el Fondo de Vivienda de Interés social FOVIS, asegurando la destinación de recursos que desembolse para la financiación de proyectos constructivos, así como el retorno del capital y el interés a este mismo FONDO, dentro de los plazos establecidos por Ley, además de adoptar los mecanismos que permitan su intervención para asegurar la debida destinación y el retorno de tales recursos.

CUARTA: Que cada FOVIS está constituido por los aportes que realice la respectiva Caja de Compensación Familiar y sus rendimientos, en los porcentajes definidos para el año 2002 en el artículo 63 de la Ley 633 de 2000,

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002, modificado por el artículo 29 de la Ley 1430 de 2010.

QUINTA: Que uno de los objetivos del FOVIS es promover la oferta de vivienda de interés social, mediante la financiación a los oferentes de planes de vivienda subsidiada, en las condiciones establecidas en los artículos 2.1.1.1.1.6.1.10 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 y por los Consejos Directivos de las diferentes Cajas de Compensación**.**

SEXTA: OSPINAS Y CIA S.A., es una empresa dedicada a la gerencia y construcción de proyectos inmobiliarios, con experiencia específica en la estructuración, gestión y desarrollo de proyectos de Vivienda.

SÉPTIMA: Que OSPINAS Y CIA S.A., está interesada en desarrollar un proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS), denominado "MONTECIELO", conformado por novecientos sesenta (960) unidades de vivienda UNIDADES INMOBILIARIAS VIS a desarrollarse por etapas.

OCTAVA: Que la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, en calidad de administrador del FOVIS y en calidad de constructor OSPINAS Y CIA S.A., suscribieron el día 03/06/2021, un documento privado denominado "2021-2388-CONV-13277." con el fin de establecer los términos y condiciones para la promoción de la oferta de vivienda de interés social entre los afiliados de Compensar, mediante esfuerzos comunes de financiación y promoción del "MONTECIELO", en el cual se estableció que la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR llevará a cabo las siguientes actividades: (i) Financiación parcial del PROYECTO, hasta la concurrencia de los recursos FOVIS aprobados por el Consejo Directivo de la Caja de Compensación Familiar y la Superintendencia del Subsidio Familiar, a quien en la oportunidad y cantidad que corresponda, se le realizará el pago de los recursos económicos del Fondo de Vivienda de FOVIS que desembolse al FIDEICOMISO, (ii) mercadeo, promoción, comercialización y gestión de ventas de todas las unidades privadas del PROYECTO, así como el cobro

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

de cuotas iniciales, créditos y subsidios, trámites notariales y de registro y, en general, todas las actividades del módulo comercial y administrativo, incluyendo la legalización de la escritura de la venta a cada uno de los beneficiarios del proyecto y en el que, OSPINAS Y CIA S.A., en su calidad de Oferente Constructor, se compromete a realizar la Gerencia y Construcción del proyecto a través de un tercero y garantizar que el proyecto se ejecute conforme los estudios técnicos y normas que lo sustentan, además, que la obra cuente con todos los servicios públicos aprobados, con las licencias de urbanismo y de construcción; con el permiso de ventas si se requiere, con la elegibilidad de la entidad correspondiente y con los demás documentos legales, administrativos y técnicos comunes a la actividad de la construcción en la Ciudad de Bogotá y en Colombia.

PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BENEFICIARIO:** Es el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE, quien podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.

2. **BENEFICIARIO GARANTIZADO**: Es la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, sobre los recursos del flujo de caja generados en el proyecto para el retorno, a su favor, de la financiación parcial del PROYECTO y de adquisición de los lotes sobre los cuales el mismo se desarrollará, provenientes del FOVIS, todo previo cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, de conformidad con la planeación financiera y visto bueno del INTERVENTOR.

   La CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR como acreedor de la financiación del PROYECTO y de los lotes sobre los cuales el mismo se desarrollará proveniente del FOVIS, tendrá derecho a que se le devuelva la totalidad de los recursos que ingresen al FIDEICOMISO provenientes del crédito FOVIS con destinación a la compra o pago de los lotes y financiación del PROYECTO, así como al pago de los intereses que legalmente correspondan desde el desembolso hasta el reintegro total y efectivo, de conformidad con lo previsto en el decreto 1077 de 2015. En garantía de retorno de crédito y sus intereses, la FIDUCIARIA deberá acatar la instrucción irrevocable de registro de la cesión

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

de posición contractual del FIDEICOMITENTE GERENTE, si así el fuere instruida por aquel, o por La CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, en caso de que se ésta última declare mora en el pago del crédito FOVIS o cuando ésta detecte que hubo destinación indebida de los recursos FOVIS a otro proyecto, para estos efectos en las comunicaciones mediante las cuales se informe por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE o por la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR sobre este incumplimiento, bastará con solo adjuntar el documento mediante el cual la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR haya decretado la mora en el pago del Crédito FOVIS o la identificación de la destinación indebida de los recursos FOVIS conforme lo establecido anteriormente.

3. **BENEFICIARIOS DE PAGO:** Son CONSTRUCCIONES PALERMO S.A.S., ANEXAR S.A.S. y EDIFICAR ASOCIADOS LTDA quienes ostentan la calidad de fideicomitentes en el FIDEICOMITENTE TRADENTE y en virtud de la transferencia de los inmuebles identificados con los folios de matrícula número 50S-40760168 y 50S-40760171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur que este último efectúe a favor del FIDEICOMISO, adquirirán un beneficio de pago cuyo valor y forma de pago se contempla en la cláusula décima octava del presente contrato.

4. **FOVIS:** Es el Fondo de Vivienda de Interés Social FOVIS, administrado por Compensar para el subsidio familiar de vivienda (FOVIS) en seguimiento a las políticas fijadas por el Gobierno Nacional, constituido por los aportes que realice la respectiva Caja de Compensación Familiar y sus rendimientos, en los porcentajes definidos para el año 2002 en el artículo 63 de la Ley 633 de 2000, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002, modificado por el artículo 29 de la Ley 1430 de 2010 y lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.

5. **FINANCIACIÓN FOVIS:** La CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR en calidad de administrador del FOVIS, en virtud del "CONVENIO 2021-2388-CONV-13277" llevará a cabo las actividades propias de financiación del PROYECTO, y financiación adquisición de los lotes, hasta la

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

concurrencia de los recursos FOVIS aprobados por el Consejo Directivo de la Caja de Compensación Familiar y la Superintendencia del Subsidio Familiar. El desembolso de estos recursos se hará al FIDEICOMISO con cargo al FIDEICOMITENTE GERENTE una vez éste cumpla con lo previsto para estos efectos en el CONVENIO 2021-2388-CONV-13277. Los recursos FOVIS con destino a la construcción, ingresarán al FIDEICOMISO con el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO establecidas en este contrato y durante la etapa operativa, se le realizará el pago de los recursos económicos del Fondo de Vivienda de FOVIS a la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR conforme las instrucciones que impartan EL FIDEICOMITENTE GERENTE y según el procedimiento previsto en el presente contrato, incluidos sus intereses, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto 1077 de 2015, además de las normas que los adicionen, subroguen o las sustituyan. Queda entendido que el titular de la obligación de financiación del PROYECTO proveniente del FOVIS es el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien para todos los efectos es el obligado a hacer la devolución de estos recursos.

En consecuencia, ALIANZA no será titular de dicha obligación de financiación del PROYECTO proveniente del FOVIS, y el FIDEICOMISO lo será por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE, lo cual es de su exclusiva responsabilidad, por tanto, a través del presente contrato no podrán garantizarse rentabilidades sobre los recursos que ingresen al FIDEICOMISO.

6. **ADMINISTRADOR DE LOS RECURSOS FOVIS:** Es la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, quien es el administrador de los recursos FOVIS destinados a Desarrollar proyectos de vivienda de interés social, lo anterior, amparado en el Decreto 1077 de 2015.

   Esta calidad es adicional a su condición de BENEFICIARIO GARANTIZADO, por tanto, le darán derecho a recibir los recursos correspondientes de la FINANCIACION FOVIS, conforme lo establecido en el presente contrato.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

7. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** EL BENEFICIARIO CONDICIONADO será el FIDEICOMITENTE GERENTE, según se establece en la carta de instrucciones que suscriben los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO al momento de constituir en encargo fiduciario de inversión en el Fondo Abierto Alianza, con el fin de adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO al momento de la finalización de este.

8. **PROMESA DE COMPRAVENTA**: Son los contratos celebrados entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, en virtud de los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE promete construir y vender determinada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA. Dichos terceros, una vez acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, para efectos del presente contrato se denominarán PROMITENTES COMPRADORES.

9. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición de FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, y que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE inicie y lleve el periodo operativo hasta su terminación. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR y por el BENEFICIARIO GARANTIZADO.

10. **CONDICIONES DE GIRO LOTE:** Los BENEFICIARIOS DE PAGO tendrán un beneficio en los términos del numeral 18.2 de la cláusula décima octava del presente contrato, es decir, un primer pago por la suma de SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE MILLONES DE PESOS ($6.417.000.000), con cargo a los recursos derivados de la FINANCIACIÓN FOVIS, los cuales serán desembolsados directamente por el ADMINISTRADOR DE LOS RECURSOS FOVIS una vez se transfiera al fideicomiso el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40760168 (Lote 6 A). Asimismo, tendrán como beneficio un segundo pago por la suma de CATORCE MIL QUINIENTOS

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($14.583'000.000) que se cancelarán en CINCO (5) cuotas trimestrales, cada pago equivalente a DOS MIL NOVECIENTOS DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($2.916´600.000), el primero a más tardar el 30 de NOVIEMBRE del 2021 con cargo a los recursos derivados de la FINANCIACIÓN FOVIS. Estos pagos se encuentran condicionados a que se haya transferido igualmente el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S- 40760171 (lote 7B) que se hará de manera inmediata a que se realice el primer pago mencionado en esta cláusula.

Serán los requisitos que se establecen en la cláusula décima octava para el giro del mencionado a los pagos del beneficio de pago a favor de LOS BENEFICIARIOS DE PAGO. Las citadas CONDICIONES DE GIRO LOTE deben encontrarse debidamente aprobadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE y por el BENEFICIARIO GARANTIZADO.

11. **PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario Vivienda de Interés Social (VIS) conformado por un conjunto de novecientos sesenta (960) unidades privadas de apartamentos sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará MONTECIELO, el cual se desarrollará en los inmuebles identificados con los folios de matrícula número 50S-40760168 y 50S40760171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, el cual será desarrollado en tres (3) etapas constructivas, cada una de estas conformada por dos (2) sub etapas, así:

    Etapa 1 conformada por trescientas veinte (320) unidades, distribuidas en dos (2) sub etapas así: (i) sub etapa 1 conformada por ciento sesenta (160) unidades y (ii) sub etapa 2 conformada por ciento sesenta (160) unidades.

    Etapa 2 conformada por trescientas veinte (320) unidades, distribuidas en dos (2) sub etapas así: (i) sub etapa 1 conformada por ciento sesenta (160) unidades y (ii) sub etapa 2 conformada por ciento sesenta (160) unidades.

    Etapa 3 conformada por trescientas veinte (320) unidades, distribuidas en dos (2) sub etapas así: (i)

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

sub etapa 1 conformada por ciento sesenta (160) unidades y (ii) sub etapa 2 conformada por ciento sesenta (160) unidades.

12. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO MONTECIELO.**

13. **FIDUCIARIA O ALIANZA**: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

14. **FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTE GERENTE:** Es OSPINAS Y CIA S.A., cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.

15. **FIDEICOMITENTE TRADENTE:** Es el FIDEICOMISO PARQUEO LOTE PENTECOSTES que transferirán a título de fiducia mercantil los inmuebles identificados con los folios de matrícula número 50S-40760168 y 50S-40760171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá; lotes sobre los cuales se llevará a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario. EL FIDEICOMITENTE TRADENTE perderá la calidad de tal una vez hayan cumplido con la obligación de transferir al FIDEICOMISO los inmuebles en los cuales habrá de desarrollarse el PROYECTO. El FIDEICOMITENTE TRADENTE no tendrá ninguna participación en derechos fiduciarios, ni beneficios dentro del presente documento y no tendrá ninguna facultad de impartir instrucciones en el presente contrato, su gestión se limita únicamente a transferir los inmuebles al patrimonio autónomo. Lo anterior sin perjuicio del beneficio establecido a favor de los BENEFICIARIOS DE PAGO del presente contrato. Una vez se encuentre real y efectivamente transferidos al FIDEICOMISO los inmuebles antes identificados, el FIDEICOMITENTE TRADENTE perderá dicha calidad. Como se estructura en el numeral décimo de la cláusula primera, los BENEFICIARIOS DE PAGO transferirán en primera medida el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40760168 (Lote 6 A) y de manera inmediata al primer pago mencionado en dicho numeral transferirán el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S- 40760171 (lote 7B).

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

16. **CONSTRUCTOR:** Es OSPINAS Y CIA S.A., quien por sí mismo o por administración delegada, bajo su responsabilidad y en virtud de la celebración de este contrato, sobre el inmueble que conforma el FIDEICOMISO, desarrollará el PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE GERENTE las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.

17. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso de que, en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.

18. **INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por el BENEFICIARIO GARANTIZADO independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del BENEFICIARIO GARANTIZADO o del FIDEICOMITENTE GERENTE o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con el BENEFICIARIO GARANTIZADO o el FIDEICOMITENTE GERENTE o sus representantes legales, o encontrase inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el BENEFICIARIO GARANTIZADO o con el FIDEICOMITENTE GERENTE, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

Parágrafo. ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.

19. **PROMOTOR:** es la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, quien, en el desarrollo del presente Contrato, se encargada del mercadeo, promoción, comercialización y gestión de ventas de todas las unidades privadas del PROYECTO, así como el cobro de cuotas iniciales, créditos y subsidios, trámites notariales y de registro y, en general, todas las actividades del módulo comercial y administrativo, incluyendo la legalización de la escritura de la venta a cada uno de los beneficiarios del **PROYECTO.**

20. **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán novecientos sesenta (960) unidades de apartamentos de Vivienda de Interés Social (VIS), distribuidas en tres (3) etapas constructivas, cada una de estas conformada por dos (2) sub etapas, que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES: Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MONTECIELO

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia mercantil. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

CUARTA. - DECLARACIONES DE LAS PARTES:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO.

Igualmente, el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) , la Ley 190/95, Ley 365/97, Ley 793/02 y Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE GERENTE se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: El FIDEICOMITENTE GERENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que (i) tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, (ii) que han obtenido de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del PROYECTO en los términos de este contrato, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este contrato, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del PROYECTO, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE GERENTE, conforme a dichas licencias y permisos.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: El FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: El FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: El FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: El FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos por ellos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: El FIDEICOMITENTE GERENTE manifiesta que ALIANZA, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregada al FIDEICOMITENTE GERENTE a la firma del presente contrato.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

4.11. El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO**,** sean estos aportes del FIDEICOMITENTE GERENTE, del FIDEICOMITENTE TRADENTE, o recursos provenientes del crédito FOVIS y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre los inmuebles que lo conforman el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE GERENTE y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE GERENTE, los recursos del FIDEICOMISO, los recursos desembolsados por el FOVIS, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos**,** una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.

5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE GERENTE, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto.
6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto. Así las cosas, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE dejar en claro frente a los PROMITENTES COMPRADORES y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE GERENTE es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE GERENTE las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que la finalidad y el objeto del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el PROYECTO y permitir al FIDEICOMITENTE GERENTE ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, el Decreto 1070 de junio de 2019, los decretos reglamentarios que regulen la materia y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen. Por lo tanto, las partes declaran que la finalidad y objeto exclusivo del FIDEICOMISO que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado MONTECIELO. El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que la totalidad del desarrollo del PROYECTO que se efectúa a través del FIDEICOMISO no excederá el plazo de diez (10) años.

En virtud de lo anterior, ALIANZA expedirá la certificación de que trata el numeral 2 del artículo 1.2.1.22.26 del Decreto Único Reglamentario número 1625 de 2016, o la norma que lo sustituya, siendo responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE GERENTE, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario.

SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO. Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTONOMO, EL FIDEICOMITENTE GERENTE por el presente acto transfieren real y materialmente en favor de ALIANZA, la

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MONTECIELO

suma de un millón de pesos ($1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana, los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfieran y entregue FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE, (ii) los recursos entregados por el FOVIS, (iii) Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO al Fondo Abierto Alianza, bajo las respectivas cartas de instrucciones y sus rendimientos, (iv) Los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA durante el PERIODO OPERATIVO, (v) los rendimientos que produzcan los recursos que ingresen conforme a lo previsto en este parágrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE GERENTE recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO o de los PROMITENTES COMPRADORES durante el PERIODO OPERATIVO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Adicionalmente, el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye se verá incrementado con el bien inmueble en el cual se desarrollará el proyecto. La transferencia de dicho inmueble al FIDEICOMISO, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente será requisito indispensable para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. La anterior verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dichos inmuebles al FIDEICOMISO.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la FIDUCIARIA, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al FIDEICOMISO, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda el FIDEICOMITENTE GERENTE y su actividad económica.

SÉPTIMA. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO MONTECIELO, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE GERENTE dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA ni del FIDEICOMITENTE GERENTE, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. EL FIDEICOMITENTE TRADENTE se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE TRADENTE dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que EL FIDEICOMITENTE TRADENTE ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que será el

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

FIDEICOMITENTE GERENTE el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación constará expresamente en el texto del documento por el que se llegue a transferir los bienes fideicomitidos.

NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, el FIDEICOMITENTE GERENTE conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

9.1. CONSTITUCIÓN DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del PROYECTO
2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor. Sin perjuicio de lo anterior, con la suscripción del presente documento el COMODANTE autoriza al COMODATARIO a entregar la tenencia del inmueble a favor del constructor delegado que para efectos del desarrollo del PROYECTO contrate el COMODATARIO.
3. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

4. Restituir a ALIANZA la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levísima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO,** y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

9.4. TERMINACIÓN. ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en el numeral 4. del numeral 9.2 de la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

9.5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MONTECIELO

DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO, será desarrollado mediante dos períodos: i) preoperativo; y ii) operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

10.1. PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE. Este periodo comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO, lo cual incluye la vinculación al mismo de terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de dicho PROYECTO, para lo cual el FIDEICOMITENTE GERENTE adelantara todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

10.1.1 CONDICIONES DE GIRO LOTE:

En caso que por instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE el primer pago a favor de los BENEFICIARIOS DE PAGO en los términos del numeral 18.2 de la cláusula décima octava del presente contrato, es decir la suma de SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS MILLONES DE PESOS ($6.417.000.000), beneficio de pago relacionado directamente con la adquisición de los lotes sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, se vaya a efectuar con cargo a los recursos derivados de la FINANCIACIÓN FOVIS en el evento que hayan sido desembolsados por parte del ADMINISTRADOR DE LOS RECURSOS FOVIS, EL FIDEICOMITENTE GERENTE deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

(i) La entrega del avalúo de los inmuebles identificados con los folios de matrícula número 50S-40760168 y 50S40760171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

(ii) La entrega del estudio de títulos de los inmuebles identificados con los folios de matrícula número 50S-40760168 y 50S40760171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá con concepto favorable del abogado que lo emita.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MONTECIELO

(iii) Certificado de Tradición y Libertad de los inmuebles identificados con los folios de matrícula número 50S-40760168 y 50S40760171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en el que conste la anotación de la transferencia real y efectiva de los inmuebles al FIDEICOMISO, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.

(iv) Licencia de urbanismo ejecutoriada del PROYECTO.

(v) Entrega de la Disponibilidad de Servicios Públicos del PROYECTO.

(vii) Que los inmuebles identificados con los folios de matrícula número 50S-40760168 y 50S40760171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá hayan sido transferidos al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las citadas CONDICIONES DE GIRO LOTE deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el BENEFICIARIO GARANTIZADO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el primer pago a favor de los BENEFICIARIOS DE PAGO contemplado en el numeral 18.2. de la cláusula décima octava del presente contrato, podrá pagarse directamente por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, caso en el cual este remitirá los respectivos soportes de pago a la FIDUCIARIA y al BENEFICIARIO GARANTIZADO para el registro en el FIDEICOMISO y el conocimiento del BENEFICIARIO CONDICIONADO.

PARÁGRAFO TERCERO: El pago de los inmuebles se realizará de la siguiente forma:

A. Un primer pago, por la suma de SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE MILLONES DE PESOS M/CTE ($6.417’000.000) que se pagarán dentro de los 10 días calendario siguientes al día en que el lote identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40760168 (Lote 6A) se encuentre parqueado y registrado a nombre del FIDEICOMISO.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

B. El saldo del precio, es decir la suma de CATORCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($14.583'000.000) se cancelarán en CINCO (5) cuotas trimestrales, cada pago equivalente a DOS MIL NOVECIENTOS DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($2.916´600.000), el primero a más tardar el 30 de NOVIEMBRE del 2021. Estos pagos se encuentran condicionados a que se haya transferido igualmente el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S- 40760171 (lote 7B) de manera inmediata al FIDEICOMISO una vez se haya realizado el pago contenido en el literal A.

10.1.2 CONDICIONES DE GIRO:

Las CONDICIONES DE GIRO para cada una de las sub etapas de las etapas constructivas del PROYECTO de manera independiente, se entenderán acreditadas cuando el FIDEICOMITENTE GERENTE:

1. Entregue a ALIANZA la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
2. La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión que correspondan al sesenta y ocho por ciento (68%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas de la respectiva subetapa del PROYECTO, suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE GERENTE se haya reservado para sí.
3. La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
4. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.
5. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

INTERVENTOR

6. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, la cual consistirá en la carta donde conste la aprobación del Consejo Directivo de la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR de recursos FOVIS con destino a la construcción del PROYECTO.

   Las cartas condicionadas para aprobación de créditos no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.

7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el BENEFICIARIO GARANTIZADO y el FIDEICOMISO.

8. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.

9. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.

10. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA, en los que conste la transferencia de los inmuebles en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO fueron transferidos al FIDEICOMISO.

11. La entrega de un estudio de títulos sobre los bienes inmuebles en los cuales se desarrollará el PROYECTO, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición de los inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes,

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES.

12. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos encargantes, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

El término de duración del periodo pre-operativo de cada una de las sub etapas de las etapas del PROYECTO es de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en la cual el FIDEICOMITENTE GERENTE le instruya por escrito a la FIDUCIARIA el inicio de este periodo para la respectiva sub etapa del PROYECTO, fecha que constará en las cartas de instrucciones que suscriban los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO PRIMERO. En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

10.2. PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO de la sub etapa respectiva.

Así mismo, a partir de la acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará como PROMITENTES COMPRADORES del FIDEICOMITENTE GERENTE, a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que hayan suscrito o suscriban las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito. Para el desembolso de los costos directos e indirectos del proyecto: a) COSTOS DIRECTOS: Estos deberán ser solicitados por el FIDEICOMITENTE GERENTE y aprobados por el INTERVENTOR, según necesidad y flujo de caja correspondiente. b) COSTOS INDIRECTOS: Estos deberán solicitados por el FIDEICOMITENTE GERENTE y aprobados por el Gerente Técnico del BENEFICIARIO GARANTIZADO y el INTERVENTOR, dadas las necesidades propias del proyecto y el flujo de caja correspondiente. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el FIDEICOMITENTE GERENTE, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del INTERVENTOR.
Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE GERENTE mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE GERENTE, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MONTECIELO

EL FIDEICOMITENTE GERENTE o los usuarios por él autorizados, incluido el INTERVENTOR para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de pago por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE con visto bueno del INTERVENTOR, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el FIDEICOMISO: La FIDUCIARIA procederá a verificar la existencia de recursos en el FIDEICOMISO para efectuar los pagos ordenados. Sí no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la FIDUCIARIA informará al FIDEICOMITENTE GERENTE. Sí existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al FIDEICOMITENTE GERENTE para su respectiva corrección.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por el FIDEICOMITENTE GERENTE y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El término dispuesto para el periodo operativo es de dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO de la sub etapa respectiva. (Estas fechas deberán indicarse en las PROMESAS DE COMPRAVENTA)

En las PROMESAS DE COMPRAVENTA deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no al FIDEICOMITENTE GERENTE, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tiene el FIDEICOMITENTE GERENTE de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados.

Durante este periodo la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE reintegrará los recursos que efectivamente le entregue el ADMINISTRADOR DE LOS RECURSOS FOVIS al PATRIMONIO AUTÓNOMO derivados de la FINANCIACIÓN FOVIS, los cuales deberán cumplir los siguientes términos: a) Veinticuatro (24) meses para recursos de financiación del PROYECTO y b) Treinta y seis (36) meses para recursos de financiación de adquisición de los lotes sobre los cuales se desarrollará el mismo, según corresponda; estos términos empezarán a regir desde la fecha de cada uno de los desembolsos respectivos, e indexados al IPC con corte al mes del reintegro efectivo.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

Durante el periodo operativo, EL BENEFICIARIO GARANTIZADO, tendrá derecho a recibir como pago de la FINANCIACIÓN FOVIS del PROYECTO que corresponden a crédito oferente de financiación del PROYECTO y a crédito de adquisición de los lotes del Fondo de Vivienda de Interés Social - FOVIS- (Promoción de Oferta) más sus intereses, de conformidad con las disposiciones contenidas en el decreto 1077 de 2015 además de las normas que los adicionen, subroguen o las sustituyan. Estas sumas se cancelarán conforme las instrucciones que para estos efectos imparta EL FIDEICOMITENTE GERENTE previo visto bueno del INTERVENTOR, con posterioridad al cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO de la sub etapa respectiva del PROYECTO, conforme el flujo de caja lo permita y la planeación financiera del PROYECTO. El giro de esta suma de dinero podrá ser instruida fraccionadamente o un solo pago total al finalizar el periodo operativo de la respectiva sub etapa del PROYECTO todo de conformidad con lo previsto anteriormente, siempre y cuando el flujo de caja lo permita y no se afecte bajo ninguna circunstancia la continuidad y desarrollo del PROYECTO, control que será realizado por el FIDEICOMITENTE GERENTE y certificado por el INTERVENTOR.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO. Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. **Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como las derivadas de su condición de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.**
2. **Contratar a su costo, el profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la**

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

modifiquen o adicionen.

3. **Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.**
4. **Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.**
5. **Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO, así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.**
6. **Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.**
7. **Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.**
8. **Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos, pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE GERENTE y como beneficiario al FIDEICOMISO.**
9. **Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los PROMITENTES COMPRADORES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o**

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.

10. **Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GERENTE**.
11. **Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso previa autorización formal y escrita del BENEFICIARIO GARANTIZADO.**
12. **Pedir autorización al BENEFICIARIO GARANTIZADO para hipotecar los bienes fideicomitidos de manera formal y escrita para que dadas las necesidades propias del PROYECTO y el flujo de caja correspondiente se puedan realizar las validaciones y autorizaciones correspondientes. Lo anterior con la finalidad de respaldar el crédito constructor que requiera el PROYECTO.**
13. **Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los PROMITENTES COMPRADORES, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PROMITENTES COMPRADORES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.**
14. **Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.**
15. **Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo**

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

en cuenta que es el FIDEICOMITENTE GERENTE quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE los hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.

16. **Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.**
17. **Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.**
18. **Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE y su Revisor Fiscal.**
19. **Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los PROMITENTES COMPRADORES.**
20. **Seguir el procedimiento de giros establecido en el numeral 10.2 de la Cláusula Décima del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.**
21. **Impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso de que aplique, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianza.com.co y www.alianzaenlinea.com.co).**
    En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá:
    a. **Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para**

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.

b. **Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el FIDEICOMITENTE GERENTE reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.**

11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO PREOPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE, durante el PERIODO PREOPERATIVO se obliga a:

1. **Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.**
2. **Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.**
3. **Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y PROMESAS DE COMPRAVENTA.**

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO OPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE, durante el PERIODO OPERATIVO se obliga a:

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

1. **Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.**
2. **Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.**
3. **Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES cumplidos las CONDICIONES DE GIRO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.**
4. **Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS PROMITENTES COMPRADORES pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.**
5. **Efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE a los PROMITENTES COMPRADORES en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.**
6. **Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades del PROYECTO.**
7. **Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los PROMITENTES COMPRADORES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.**
8. **Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el**

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

PROYECTO.

9. **Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE desde ya informa a ALIANZA que el BENEFICIARIO GARANTIZADO se encargará de deberá remitir mediante correo electrónico a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.**
10. **Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.**
11. **Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GERENTE en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.**
12. **Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.**

DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR. Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones del PROMOTOR, las siguientes:

12.1. Designar para el cumplimiento de las condiciones de giro y durante todo el desarrollo del PROYECTO el INTERVENTOR en los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, de una lista de tres (3) candidatos, entregada por el FIDEICOMITENTE GERENTE.

12.2. Realizar directamente la labor de comercialización y venta de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, incluyendo en esta actividad el control de la cartera en cuanto a cuotas iniciales, ahorros previos, cesantías, postulación al subsidio de vivienda a las distintas entidades otorgantes y posterior cobro de los mismos. Así como llevar a cabo el recaudo de

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

los derechos notariales, boleta fiscal y registro que deben asumir los PROMITENTES COMPRADORES.

12.3. Coordinar junto con el CONSTRUCTOR las reuniones previas a la entrega (Reuniones de Inducción) del proyecto con el fin de brindar orientación a los clientes respecto del proceso de entrega y de todos los trámites conexos que se derivan de la misma tales como: trámite de posventas, participación en régimen de propiedad horizontal, asamblea de copropietarios, zonas comunes y demás inquietudes de los compradores.

12.4. Promocionar las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO.

12.5. Generar esquemas y estrategias de promoción y divulgación de las UNIDADES INMOBILIARIAS que conforman el PROYECTO.

12.6. Promocionar la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO a través de los contratos de encargo fiduciario de inversiones y sus correspondientes cartas de instrucciones y posterior PROMESAS DE COMPRAVENTA.

12.7. Promocionar las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO de conformidad con los precios, especificaciones, condiciones de venta determinados previamente por el subcomité comercial establecido en el convenio 2021-2388-CONV-13277."

12.8. Acompañar a los PROMITENTES COMPRADORES durante todo el proceso de legalización de la venta e informarle de los cambios que se presenten en el negocio.

12.9. Informar a los PROMITENTES COMPRADORES oportunamente, los documentos requeridos para adelantar trámites de vinculación al encargo fiduciario de preventas, PROMESA DE COMPRAVENTA, y escritura pública.

12.10. Solicitar y tramitar los documentos exigidos por las entidades financieras públicas o privadas, fondos de empleados o cooperativas que sean del alcance del PROMOTOR o los suministrados por el FIDEICOMITENTE GERENTE, con el fin de obtener el cupo para la aprobación del crédito hipotecario por parte de los compradores.

12.11. Tramitar la ratificación de los créditos aprobados por las entidades financieras con la antelación requerida para la firma de la escritura pública pactada en la PROMESA DE COMPRAVENTA, previa entrega oportuna de todos los documentos necesarios del

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

PROYECTO, por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.

12.12. Realizar en control de la cartera en cuanto al pago de cuotas iniciales, así mismo de los ahorros previos, cesantías, postulación al subsidio de vivienda a las distintas entidades otorgantes y posterior trámite de cobro de los mismos del cual se generará un informe mensual.

12.13. Informar oportuna y correctamente a los PROMITENTES COMPRADORES de las sumas a cancelar por concepto de derechos notariales, impuestos de anotación y registro que deben asumir los PROMITENTES COMPRADORES y realizar el correspondiente seguimiento a su pago.

12.14. Elaborar y legalizar ante ALIANZA, oportunamente los contratos de promesa de compraventa dentro de los plazos acordados, siguientes a la separación de la vivienda por parte del PROMITENTE COMPRADOR, de conformidad con la minuta entregada por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.

12.15. Coordinar con las Notarías correspondientes los documentos de los PROMITENTES COMPRADORES y la firma de la escritura de compraventa, la constitución de hipoteca así como los actos de constitución de patrimonio de familia inembargable y la indagación a afectación de vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1996

12.16. Coordinar y adelantar los trámites de pago de derechos notariales ante las Notarías y realizar el seguimiento de los trámites de la escritura pública hasta la expedición de copias y coordinar el trámite de ingreso a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

12.17. Gestionar el trámite de los subsidios familiares de vivienda a los hogares beneficiarios de los mismos que hayan cumplido los requisitos contemplados en la normatividad vigente del Sistema de Subsidio Familiar, así como tramitar y obtener el respectivo desembolso.

12.18. Realizar el acompañamiento a los PROMITENTES COMPRADORES en el momento de la entrega de la vivienda por parte de un profesional de desarrollo social comunitarios del PROMOTOR.

12.19. Dar traslado al FIDEICOMITENTE GERENTE de requerimientos de los PROMITENTES COMPRADORES o de autoridades públicas, respecto de asuntos constructivos del

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

PROYECTO.

12.20. Teniendo en cuenta que el PROMOTOR es quien maneja la cartera de los PROMITENTES COMPRADORES del PROYECTO, dicho PROMOTOR deberá remitir a ALIANZA, por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.

12.21. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del FIDEICOMITENTE GERENTE, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUICIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en el PERIODO PREOPERATIVO o el PERIODO OPERATIVO. (iv) Entregar a ALIANZA por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES según corresponda.

12.22. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la FIDUCIARIA toda la documentación que da cuenta de la información de los y PROMITENTES COMPRADORES vinculados al PROYECTO, con el propósito que ALIANZA efectúe la remisión de los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la FIDUCIARIA con ocasión del FIDEICOMISO y de las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

12.23. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la FIDUCIARIA toda la documentación que da cuenta de la información de los BENEFICIARIOS y PROMITENTE COMPRADOR vinculados al PROYECTO, con el propósito que ALIANZA efectúe la remisión de los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la FIDUCIARIA con ocasión del FIDEICOMISO y de las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA TERCERA. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura en favor de los PROMITENTES COMPRADORES o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, para los anteriores efectos el FIDEICOMIETNTE GERENTE remitirá comunicación a ALIANZA informando el tercero autorizado por parte del BENEFICIARIO GARANTIZADO que instruirá el proceso de escrituración aquí descrito.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

4. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte del FOVIS o de la Entidad que financie la construcción del PROYECTO.
5. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE a ALIANZA de manera oportuna , adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
6. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE y el BENEFICIARIO GARANTIZADO siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del FOVIS como FINANCIACIÓN FOVIS o del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE GERENTE obtenga para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
8. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor o de la FINANCIACIÓN FOVIS según corresponda. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE sobre los bienes fideicomitidos.
9. Cuando le sea solicitado por el FIDEICOMITENTE GERENTE o por la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, en caso de que se ésta última declare mora en el pago del crédito FOVIS o cuando ésta detecte que hubo destinación indebida de los recursos FOVIS a otro proyecto, registrar la

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

cesión de posición contractual de FIDEICOMITENTE GERENTE a favor de la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR.

10. En caso de incumplimiento en el primer pago o insuficiencia de recursos en el FIDEICOMISO para la atención del segundo pago del beneficio de pago a favor del BENEFICIARIOS DE PAGO contemplado en la cláusula Décimo Octava del presente contrato, se deberá informar esta situación de manera inmediata al BENEFICIARIO GARANTIZADO.
11. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO los pagos que instruya EL FIDEICOMITENTE GERENTE, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE:

    a) Comisiones de la FIDUCIARIA.

    b) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE GERENTE para el desarrollo del PROYECTO.

    c) Obligaciones a favor del FOVIS.

    d) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso
12. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente.
13. **De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de compraventa a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, previa presentación por parte del PROMOTOR de la certificación en la cual se indicará qué el PROMITENTE COMPRADOR respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede**

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

protocolizada con cada escritura pública que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.

14. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto serán registradas en el Fideicomiso, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliarias a favor del PROMITENTE COMPRADOR, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del PROMITENTE COMPRADOR a partir de la suscripción del instrumento público.
15. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de ALIANZA, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del desarrollo del PROYECTO de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN lo solicite.
16. A la liquidación del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE GERENTE instruye a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre del FIDEICOMITENTE GERENTE a la cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien acredite haber realizado los aportes de los mismos al FIDEICOMISO, para lo cual deberá allegarse copia de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.

DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. **Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.**
2. **Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIEDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal**

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE GERENTE es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE GERENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

3. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS, el BENEFICIARIO GARANTIZADO y PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. 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.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

7. **Informar al FIDEICOMITENTE GERENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.**
8. **Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE en la página web www.alianza.com.co.**
9. **Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.**
10. **Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.**
11. **Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al proyecto en la etapa preoperativa y en general por los PROMITENTES COMPRADORES, sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, ALIANZA procederá a registrar a informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.**
12. **Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES semanalmente en un archivo de Excel**
13. **Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los encargantes en el periodo preoperativo en un archivo de Excel.**
14. **Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES un extracto de sus aportes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.**
15. **Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha**

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

de corte que se está informando

16. **Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.**

DECIMA QUINTA.DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma**.**
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. **Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.**
2. **Como titular de las licencias urbanísticas que se requieren para el desarrollo del PROYECTO, es responsable de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010 y 1203 de 2017 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia mantendrá indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes**

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente, el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

3. Con ocasión de la obtención de las licencias de construcción necesarias para el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a asumir todas y cada una de las obligaciones enmarcadas en el 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como todas aquellas normas que lo modifique o adicionen, incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
4. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.
5. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
6. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
7. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
8. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los PROMITENTES COMPRADORES.
9. Asumir el pago de los impuestos territoriales a que haya lugar con ocasión de la Ley 1430 de 2010 (Artículo 54).
10. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación,

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

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, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar 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.

11. **Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptaran las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.**
12. **Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.**
13. **Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.**

DÉCIMA SÉPTIMA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:

1. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

2. Que se le rindan los informes a los que haya lugar.
3. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
4. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

DÉCIMA OCTAVA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Es BENEFICIARIO del presente contrato el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE, el BENEFICIAIO GARANTIZADO.

18.1. BENEFICIARIOS DE PAGO. Son beneficiarios de pago CONSTRUCCIONES PALERMO S.A.S, ANNEXXAR S.A.S y EDIFICAR ASOCIADOS LTDA.

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES instruyan a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario se surtirá el procedimiento de cesión aquí previsto.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE solo podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, previa aceptación expresa y formal manifestada por el BENEFICIARIO GARANTIZADO y la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MONTECIELO

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los PROMITENTES COMPRADORES, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

18.2. Beneficio de Pago a favor de los BENEFICIARIOS DE PAGO:

Los BENEFICIARIOS DE PAGO solo tendrán derecho a recibir como beneficio de pago la suma de VEINTIÚN MIL MILLONES DE PESOS ($21.000.000.000), cuya forma de pago será la siguiente:

- Primer pago: La suma de SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE MILLONES DE PESOS ($6.417.000.000), la cual previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE y previo cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO LOTE, será girada por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO con cargo a los recursos derivados de la FINANCIACIÓN FOVIS en el evento que hayan sido desembolsados por parte del ADMINISTRADOR DE LOS RECURSOS FOVIS. No obstante lo anterior, el primer pago a favor de los BENEFICIARIOS DE PAGO, lo pagará directamente el FIDEICOMITENTE GERENTE previo cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO LOTE, caso en el cual este remitirá los respectivos soportes de pago a la FIDUCIARIA para el respectivo registro en la contabilidad del FIDEICOMISO.

- Segundo Pago: El saldo, es decir la suma de CATORCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS ($14.583.000.000), que se girará una vez se encuentre transferido el lote

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S- 40760171 (lote 7B) al fideicomiso, en cinco (5) cuotas trimestrales de DOS MIL NOVECIENTOS DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($2.916.600.000) cada una, el cual será girado por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE con cargo a los recursos financiación lote fovis, caso en el cual el FIDEICOMITENTE GERENTE remitirá los respectivos soportes de pago a la FIDUCIARIA para el respectivo registro en la contabilidad del FIDEICOMISO.

El beneficio de pago antes mencionado a favor de los BENEFICIARIOS DE PAGO será girado en las siguientes proporciones:

BENEFICIARIOS DE PAGO	PARTICIPACIÓN
CONSTRUCCIONES PALERMO S.A.S.	71,42%
ANNEXAR S.A.S.	14,29%
EDIFICAR ASOCIADOS LTDA	14,29%

DÉCIMA NOVENA. PROMITENTES COMPRADORES: Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con el FIDEICOMITENTE GERENTE, y se obliguen en virtud de esta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y recibir por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE determinadas UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de compraventa por parte de **ALIANZA**.

19.1. DERECHOS DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los PROMITENTES COMPRADORES, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MONTECIELO

Superintendencia Financiera de Colombia.

2. A la transferencia del derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO objeto de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.

3. En caso de que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el PROMITENTE COMPRADOR en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.

4. Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente contrato.

5.En caso de existir alguna queja o reclamación el PROMITENTE COMPRADOR podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono:+57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164- Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web:www.ustarizabogados.com.

19.2. OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los PROMITENTES COMPRADORES:

1. Durante el PERIODO PREOPERATIVO, realizar los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obliga bajo la respectiva carta de instrucciones, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.

2. Durante el PERIODO OPERATIVO, realizar los pagos a los que se obliga bajo la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA únicamente a órdenes del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.

3. Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE GERENTE directamente o a

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

través de los promotores, empleados o agentes de este último.

4. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE GERENTE para la cesión de los derechos derivados de la PROMESA DE COMPRAVENTA o del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.

5. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los PROMETIENTES COMPRADORES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa y a realizar el pago del precio de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO. La calidad de PROMETIENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA previa acreditación mediante certificación debidamente suscrita por parte de ALIANZA del periodo PREOPERATIVO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los recursos entregados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES, serán invertidos temporalmente en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en la ETAPA PREOPERATIVA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del PROMETIENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARÁGRAFO TERCERO: Los PROMETIENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

VIGÉSIMA EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL FIDEICOMITENTE GERENTE y para el BENEFICIARIO GARANTIZADO, en partes iguales, después de pagar los pasivos del

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMITENTES COMPRADORES.

VIGÉSIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve y por tanto en virtud del presente contrato de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los términos y condiciones bajo los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE celebra PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO es parte dentro de dichas PROMESAS DE COMPRAVENTA, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES una vez sean entregadas al FIDEICOMITENTE GERENTE en el periodo operativo.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE o los PROMITENTES COMPRADORES.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MONTECIELO

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE GERENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

VIGÉSIMA SEGUNDA. REMUNERACION DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col$2.000.000) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

2.1. Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de inicio del periodo pre operativo de alguna de las sub etapas constructivas del PROYECTO, se cobrará una comisión equivalente a cero punto cincuenta (0.50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.

2.2. Desde el momento de la fecha de inicio del periodo pre operativo de alguna de las sub etapas constructivas del PROYECTO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de cada sub etapa del PROYECTO, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.

2.3. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la sub etapa 1 de la etapa 1 del PROYECTO se cobrará una comisión correspondiente a CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS ($59.738.518) en dieciocho (18) cuotas mensuales de TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS ($3.318.808) cada una. Esta comisión cubre hasta sesenta (60) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de de Dieciocho Mil Pesos M/Cte ($18.000).

2.4. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la sub etapa 2 de

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

la etapa 1 del PROYECTO se cobrará una comisión correspondiente a CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS ($59.738.518) en dieciocho (18) cuotas mensuales de TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS ($3.318.808) cada una. Esta comisión cubre hasta sesenta (60) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de de Dieciocho Mil Pesos M/Cte ($18.000).

2.5. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la sub etapa 1 de la etapa 2 del PROYECTO se cobrará una comisión correspondiente a SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS ($62.128.058) en dieciocho (18) cuotas mensuales de TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS ($3.451.559) cada una. Esta comisión cubre hasta sesenta (60) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de de Dieciocho Mil Pesos M/Cte ($18.000).

2.6. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la sub etapa 2 de la etapa 2 del PROYECTO se cobrará una comisión correspondiente a SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS ($62.128.058) en dieciocho (18) cuotas mensuales de TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS ($3.451.559) cada una. Esta comisión cubre hasta sesenta (60) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de de Dieciocho Mil Pesos M/Cte ($18.000).

2.7. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la sub etapa 1 de la etapa 3 del PROYECTO se cobrará una comisión correspondiente a SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS ($62.128.058) en dieciocho (18) cuotas mensuales de TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS ($3.451.559) cada una. Esta comisión cubre hasta sesenta (60) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de de Dieciocho Mil Pesos M/Cte ($18.000).

2.8. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la sub etapa 2 de la etapa 3 del PROYECTO se cobrará una comisión correspondiente a SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS ($62.128.058) en dieciocho (18) cuotas mensuales de TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

CUARENTA Y NUEVE PESOS ($3.451.559) cada una. Esta comisión cubre hasta sesenta (60) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de de Dieciocho Mil Pesos M/Cte ($18.000).

3. En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

3.1. Una suma de SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($6.000.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.

3.2. Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.

3.3. Una suma equivalente a cero punto cincuenta (0.50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.

3.4. Una suma equivalente cero punto cincuenta (0.50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.

3.5. Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, se causará a favor de ALIANZA una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplace, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA.

3.6. En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y ALIANZA.

3.7. En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrará una comisión por los recursos que ALIANZA como administradora del FIDEICOMISO recaude electrónicamente a través de los datafonos que sean entregados en comodato a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE equivalente al DIEZ POR

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CIENTO (10%) de UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, más una comisión del al UNO PUNTO SIETE POR CIENTO (1.7%) de los valores recaudados.

3.8. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO PRIMERO: ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARÁGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

PARÁGRAFO CUARTO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO QUINTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARÁGRAFO SEXTO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturacion@ospinas.com.co y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

VIGÉSIMA TERCERA. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación.

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE GERENTE.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE GERENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE firman en favor de

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MONTECIELO

la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA CUARTA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada uno de los periodos.

VIGÉSIMA QUINTA.TERMINACIÓN: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los PROMITENTES COMPRADORES en los siguientes casos:
   - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE GERENTE a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
   - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo con estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitido, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.

5. Por solicitud de la FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE GERENTE, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

6. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE GERENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

VIGÉSIMA SEXTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTE GERENTE se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados**.** Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al BENEFICIARIO GARANTIZADO previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste**.** De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO**.** A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE GERENTE o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con PROMITENTES COMPRADORES hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos PROMITENTES COMPRADORES. Mientras lo establecido en el presente parágrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE GERENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga 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.

VIGÉSIMA OCTAVA: INTERVENTORÍA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el BENEFICARIO GARANTIZADO con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

VIGESIMA NOVENA. NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO MONTECIELO

EL FIDEICOMITENTE GERENTE

Atención: Dr. José Fernando Páez Arciniegas
Dirección: Calle 97 A No.8-10 Piso 6º Bogotá D.C.
Teléfono: 3267060
e-mail: jose.paez@ospinas.com.co, sandy.herazo@ospinas.com.co

LOS BENEFICIARIOS DE PAGO

Atención: Dr. Carlos Fernando Afanador Bernal

Dirección: Carrera 70 G No 117-43, Bogotá D.C.

Teléfono: 7431754

e-mail: gerencia@edificarasociados.com, carlosafanador@edificarasociados.com

BENEFICIARIO GARANTIZADO

Atención: Dr. Carlos Andrés Rodríguez

Dirección: Avenida 68 No. 49 A 47, Bogotá, D.C.

Teléfono: 4280666

e-mail: vivcarodriguez@compensar.com

La FIDUCIARIA

Atención: Dr. Francisco José Schwitzer Sabogal

Dirección: Avenida 15 No. 82-99

Teléfono: 6447700

e-mail: fschwitzer@alianza.com.co

PARÁGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE GERENTE, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE GERENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

TRIGÉSIMA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNIÓN S.A.: EL FIDEICOMITENTE GERENTE autoriza a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnión S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

TRIGÉSIMA PRIMERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: La FIDUCIARIA tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para actualizar la información de EL FIDEICOMITENTE GERENTE para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de EL FIDEICOMITENTE GERENTE de entregar la información solicitada por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato al FIDEICOMITENTE GERENTE, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores,

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El **FIDEICOMITENTE GERENTE** exime a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la FIDUCIARIA.

B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. **RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. **RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - COMITÉ FIDUCIARIO: Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

TRIGÉSIMA TERCERA-MODIFICACIONES: El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, BENEFICIARIO GARANTIZADO y la FIDUCIARIA. Queda entendido que, si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIA DEL PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los PROMITENTES COMPRADORES, la descripción del PROYECTO, o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MONTECIELO

TRIGÉSIMA CUARTA: La FIDUCIARIA, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE y éste recibirá al mismo título un (1) datafono (s) conexión Bluetooth 4.0 con la(s) características descritas en el ACUERDO COMERCIAL Y COMODATO y acta de entrega y recibo en la que conste la entrega de los equipos y que será suscrita concomitante con la firma del presente contrato, para el recaudo a través de datafono, de los recursos correspondientes a los terceros que se vinculen al PROYECTO.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en siete (7) ejemplares del mismo valor y tenor, el día doce (12) del mes de Julio del dos mil veintiuno

EL FIDEICOMITENTE GERENTE,

DocuSigned by:
José Fernando Páez
1DACE71CE0BA410...
JOSÉ FERNANDO PÁEZ ARCINIEGAS
Representante Legal
OSPINAS Y CIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE TRADENTE,

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE PENTECOSTES

LOS BENEFICIARIOS DE PAGO,

DS DS JPS

DocuSign Envelope ID: 869855A1-A0F8-4FBD-B08D-5AE264FF2708

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO MONTECIELO

DocuSigned by:
DF68B513CB374CD...
FRANCISCO JAVIER GONZALEZ NULE
Representante Legal
CONSTRUCCIONES PALERMO S.A.S.

DocuSigned by:
098107F2ABDF463...
ANNETH ADRIANA RUIZ MARTINEZ
Representante Legal
ANNEXAR S.A.S.

DocuSigned by:
33E59CFEE7914CD...
CARLOS FERNANDO AFANADOR BERNAL
Representante Legal
EDIFICAR ASOCIADOS LTDA

BENEFICIARIO GARANTIZADO,

DocuSigned by:
8B9DDA33179045D...
CARLOS ANDRÉS RODRIGUEZ CORREDOR
Apoderado General
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR

DS DS

LA FIDUCIARIA

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:
NUMERO:
DE FECHA: DE DOS MIL VEINTICINCO (2025)
OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y OCHO (68) DEL CIRCULO DE BOGOTA ----------
----------NOTARIA CODIGO 1100100068. ----------
----------SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO---------- --------
----------FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN No 1156 / 96 ----------
INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. ----------
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: APARTAMENTO _____ TORRE ___ DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA _____
_____ , DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: ---------- 50S-_____
CÓDIGO CHIP EN MAYOR EXTENSIÓN ----------
:AAA_____
CEDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSION ----------
_____
==========

CLASES DE ACTO O CONTRATO ---------- VALOR
(0960) CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN ---------- $ 0
OTORGANTE ---------- DOC. IDENT.
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO MONTECIELO" ----------NIT. 830.053.812-2
FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO: OSPINAS & CIA S.A. ----------NIT. 860.002.837-7
==========

(0125) CONTRATO DE COMPRAVENTA VIS ---------- $_____
OTORGANTES ---------- DOC. IDENT.
VENDEDORA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO MONTECIELO" NIT. 830.053.812-2

FIDEICOMITENTE GERENTE Y ENAJENADOR DE VIVIENDA: ----------

FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO: OSPINAS & CIA S.A. ----------NIT. 860.002.837-7

COMPRADOR(ES): ----------

_____ ---------- C.C. _____

==========

CODIGO-- CLASE DE ACTO O CONTRATO: ---------- VALOR

(219) HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA: -------- $_____

DEUDOR(ES): ----------

_____ ---------- C.C. _____

ACREEDORA: ----------

_____ ---------- NIT _____

==========

CÓDIGO- CLASE DE ACTO O CONTRATO: ---------- VALOR

(315) - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA ----------SIN CUANTÍA

_____ ---------- C.C. _____

A FAVOR SUYO, DE SU CÓNYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD----------

==========

CODIGO-- CLASE DE ACTO O CONTRATO: ---------- VALOR

304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO ----------

==========

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los

de dos mil veinticinco (2025), ante mi

NOTARIO SESENTA Y OCHO DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. se otorgó escritura pública que se consigna en los siguientes términos: ----------

---

---------- PRIMER ACTO ----------

---------- PROTOCOLIZACIÓN ----------

---------- **CERTIFICACIÓN TÉCNICO DE OCUPACIÓN** ----------

Compareció **_____**, mayor de edad,

domiciliada y residente en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía _____ de _____, en su calidad de apoderada especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** con NIT. **860.531.315-3,** Sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10) del Círculo Notarial de Cali, calidad que acredita con el poder especial que adjunta para su protocolización, junto con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de **VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO MONTECIELO"** identificado con NIT. **830.053.812-2**, quien en adelante se denominará **LA VENDEDORA** y en calidad de apoderada especial de **OSPINAS & CIA S.A.,** identificada con NIT **860.002.837-7** sociedad de naturaleza comercial, domiciliada en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida mediante Escritura Pública número cuatro mil cuarenta y uno (4.041) de fecha veintitrés (23) de diciembre de mil novecientos cuarenta (1.940) otorgada en la Notaria Cuarta (4) del círculo de Bogotá, inscrita ante la Cámara de Comercio de Bogotá, bajo el número 6.650 en el libro respectivo, calidad que acredita con el poder especial que adjunta para su protocolización, junto con el certificado de existencia y representación legal emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá; sociedad que en adelante se denominará como **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO.----------**

PRIMERO: Que en el carácter indicado y en cumplimiento del artículo 10 de la Ley 1796 de 2016 y la instrucción administrativa 012 de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se protocoliza el certificado técnico de ocupación DEL **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL** , expedido el día _____ por el(la) Ingeniero(a) Civil _____, identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____ y matrícula profesional _____ CND del Consejo Profesional de Ingeniería COPNIA – CUNDINAMARCA, SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE, el cual debe ser inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-_____,** por parte de la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con código registral 0960. En virtud de lo anterior y con el fin de que surta los efectos legales pertinentes se solicita al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, se sirva registrar el certificado técnico de ocupación aquí protocolizado. ----------

SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO declara indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO MONTECIELO por la información contenida en el Certificado Técnico de Ocupación y saldrá en defensa de ALIANZA y del FIDEICOMISO por cualquier acción administrativa o judicial en contra de ALIANZA o del FIDEICOMISO derivada su otorgamiento y/o contenido.----------

TERCERO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO en su calidad de Enajenador de Vivienda comparece a protocolizar el Certificado Técnico de Ocupación de la etapa primera del proyecto Montecielo asumiendo las obligaciones propias previstas en la Ley 1796 de 2016 y demás normas que la adicionen, modifiquen o complementen y a su vez manifiesta que ni ALIANZA ni el FIDEICOMISO MONTECIELO tienen la calidad de enajenadores de vivienda. ----------

---

---------- SEGUNDO ACTO ----------

COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA POR LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR CAFAM, NIT: 860.013.570-3 y LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT, NIT 899.999.061-9 ----------

Comparecieron con minuta escrita: **1.- _____**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía _____ de _____, en su calidad de apoderada especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** con NIT. **860.531.315-3,** Sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10) del Círculo Notarial de Cali, calidad que acredita con el poder especial que adjunta para su protocolización, junto con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa

única y exclusivamente en su calidad de **VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO MONTECIELO"** identificado con NIT. **830.053.812-2**, quien en adelante se denominará **LA VENDEDORA. ----------**

2.- _____, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía _____ de _____,, en su calidad de apoderada especial de **OSPINAS & CIA S.A.,** identificada con NIT **860.002.837-7** sociedad de naturaleza comercial, domiciliada en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida mediante Escritura Pública número cuatro mil cuarenta y uno (4.041) de fecha veintitrés (23) de diciembre de mil novecientos cuarenta (1.940) otorgada en la Notaria Cuarta (4) del círculo de Bogotá, inscrita ante la Cámara de Comercio de Bogotá, bajo el número 6.650 en el libro respectivo, calidad que acredita con el poder especial que adjunta para su protocolización, junto con el certificado de existencia y representación legal emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá; sociedad que en adelante se denominará como **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO.----------**

3.- _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Bogotá, D.C., identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) obran en su(s) propio nombre y quien(es) en adelante, para los efectos de este y contrato se denominará(n) **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** y manifestaron que celebran un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** que se regirá e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes: ----------

----------CONSIDERACIONES----------

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021), se suscribió entre **OSPINAS & CIA S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, FIDEICOMISO PARQUEO LOTE PENTECOSTÉS** en calidad de **FIDEICOMITENTE TRADENTE, CONSTRUCCIONES PALERMO S.A.S., ANNEXAR S.A.S.** y **EDIFICAR ASOCIADOS S.A.S.** en calidad de **BENEFICIARIOS DE PAGO,** la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR**

COMPENSAR en calidad de **BENEFICIARIO GARANTIZADO** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA,** un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** denominado **FIDEICOMISO MONTECIELO. ----------**

SEGUNDA: Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad **OSPINAS & CIA S.A**, en su calidad de FIDEICOMITENTE y constructor responsable del proyecto denominado **MONTECIELO**.----------

TERCERA: El CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO MONTECIELO *en que: ----------*

"1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, sean estos aportes del FIDEICOMITENTE GERENTE, del FIDEICOMITENTE TRADENTE, o recursos provenientes del crédito FOVIS y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.----------

2. A través del FIDEICOMISO y sobre los inmuebles que lo conforman el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE. ----------

3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE GERENTE y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. --

4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE GERENTE, los recursos del FIDEICOMISO, los recursos desembolsados por el FOVIS, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los

términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR. ----------

5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE GERENTE, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto.----------

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO. (…)".----------

CUARTA: En el contrato de Fiducia anteriormente mencionado, la Sociedad **OSPINAS & CIA S.A.** fue la encargada de llevar a cabo las labores de gerencia del proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la **CALLE SETENTA Y UNA A (71A) SUR NUMERO OCHENTA Y TRES B – ONCE (83B-11) INTERIOR UNO (1)** de la ciudad de Bogotá. **----------**

QUINTA: Que **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** suscribió(eron) con **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, un contrato de promesa de compraventa sobre el(los) inmueble(s) objeto de la presente escritura. ----------

SEXTA: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO MONTECIELO**, la titularidad jurídica del inmueble prometido en venta, comparece como **VENDEDORA** para suscribir el presente instrumento, de conformidad con lo establecido en las siguientes: ----------

CLAUSULAS: ----------

Comentado [C1]: ESTO LO DEBEN AJUSTAR AL NUEVO CONTRATO DE FIDUCIA QUE SUSCRIBIERON PARA LA ETAPA 2

PRIMERA: OBJETO. - Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** en su calidad de **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO MONTECIELO",** transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **_____ TORRE _____ DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la ciudad de Bogotá, en la **_____, DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.,** el cual se encuentra construido sobre el siguiente lote de terreno:

El predio anteriormente identificado tiene el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-_____** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, la cédula catastral _____ y con código catastral número **AAA_____**. ----------

LINDEROS ESPECIALES: Los linderos especiales del inmueble objeto de este contrato son: ----------

APARTAMENTO

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50S-_____,** la cédula catastral en mayor extensión **_____,** el código catastral en mayor extensión CHIP **AAA_____** y según el reglamento de propiedad horizontal le(s) corresponde un coeficiente de copropiedad del **_____% ----------**

PARAGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. ----------

PARAGRÁFO SEGUNDO: No obstante, la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **cuerpo cierto**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes. ----------

SEGUNDA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL** del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la señalados en la escritura pública número _____de fecha _____ otorgada en la Notaria Sesenta y ocho (68) del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en el folio de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número 50S-_____ y al folio de matrícula individual número **50S-_____** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur.---------- ----------

PARÁGRAFO: EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS) queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere(n) el derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, fijadas por sus Copropietarios y están obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.------

TERCERA: TRADICIÓN. - El Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MONTECIELO** cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** adquirió un derecho de dominio del inmueble sobre el cual se construyó el CONJUNTO por Transferencia de Dominio por Adición a Fiducia Mercantil que le hiciera ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del

FIDEICOMISO PARQUEO LOTE PENTECOSTÉS identificado con NIT. 830.053.812-2, mediante la escritura pública número _____ de fecha _____, otorgada por la Notaria _____ del Círculo de Bogotá, registrada el _____, en la anotación ___ del folio de matrícula inmobiliaria **50S-_____.**----------

PARÁGRAFO PRIMERO. La construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentra debidamente aprobada como consta en los siguientes documentos que se presentan para su guarda y protocolización: ----------

1.). Copia de la Resolución No. _____ de fecha _____, emitida por la Curaduría Urbana número __ de la ciudad de Bogotá, debidamente ejecutoriada el _____, mediante la cual se otorgó _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS. - EL FIDEICOMISO MONTECIELO está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual hace parte el inmueble objeto de esta compraventa, conforme a la radicación realizada ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, Alcaldía Mayor de Bogotá, como consta en la radicación de documentos número _____ de fecha _____ quedando OSPINAS Y CIA S.A. habilitada para ejercer la actividad de enajenación el _____, documento que se protocoliza por formar parte de este documento público. ----------

PARAGRAFO TERCERO: EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS) declara(n) haber identificado sobre planos el(los) inmueble(s) materia del presente contrato y por el conocimiento adquirido en esta forma declara(n) su satisfacción al respecto. --

PARÁGRAFO CUARTO. EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS) declara(n)

que conoce(n) y acepta(n) que el inmueble objeto del presente contrato**,** forma parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL,** sujeto al reglamento de propiedad horizontal ya mencionado, que refleja y garantiza la preservación urbanística y arquitectónica de las características que fueron objeto de análisis y con base en los cuales la Curaduría Urbana No. 4 otorgó las respectivas licencias de urbanismo y construcción. **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** manifiesta(n) conocer y se obliga(n) a respetar y dar cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal ya identificado, al igual que sus causahabientes a cualquier título. ----------

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del inmueble vendido es la suma de **_____ MONEDA CORRIENTE,** que **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS),** ha(n) pagado a **LA VENDEDORA**, así:----------

a. La suma de **_____ MONEDA CORRIENTE,** que **LA VENDEDORA** declara tener recibidos de **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** a su entera satisfacción. ----------

b. La suma de **_____ MONEDA CORRIENTE,** provenientes del Subsidio para Vivienda de Interés Social que le otorgo la _____**, NIT: _____**, mediante comunicación de fecha _____, ajustado en su valor mediante comunicación del_____----------

c. La suma de **_____ MONEDA CORRIENTE**, que será cancelada con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** por _____, NIT. _____, el cual será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s), crédito que será liquidado, una vez sea entregada a **CREDIFAMILIA** _____, la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con el certificado de tradición en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor y una vez cumplidos los requisitos exigidos por el Banco para la liquidación del crédito otorgado cuyo producto autoriza(n) desde ahora abonarlo

a **LA VENDEDORA**. ---------- ----------

Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS),** cumpla (n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza _____**----------**

Si por cualquier circunstancia, _____, no desembolsa el crédito, **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)**, se constituirá(n) en deudor(es) de EL FIDEICOMISO y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente instrumento público presta merito ejecutivo en contra de **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)**.--

PARAGRAFO PRIMERO: Este(os) subsidio(s) fue(ron) aprobado(s) al hogar conformado por: ----------

BENEFICIARIOS	IDENTIFICACIÓN

EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), como beneficiario(s) del subsidio de vivienda, dejan(mos) constancia expresa, que autorizan(mos) desde ya a la Entidades otorgantes del subsidio **_____, NIT: _____,** para que realicen el giro correspondiente del valor de subsidio que me(nos) fue aprobado, a favor de **LA VENDEDORA ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de **VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO MONTECIELO"** con **NIT. 830.053.812-2,** previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda, en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de la firma de la presente Escritura Pública. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes de común acuerdo convienen que en el caso de que al momento de la entrega real y material del inmueble se encuentre parte del precio pendiente por pagar, **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** pagará(n) a **LA VENDEDORA** intereses sobre dicho saldo a pagar. La tasa de interés será la fijada por el gobierno nacional para los créditos de vivienda de interés social que

esté vigente al momento de la liquidación, serán liquidados por meses anticipados a partir del día treinta y uno (31), contado desde la entrega real y material del inmueble, hasta el día en que se produzca el pago total del saldo pendiente. ----

PARÁGRAFO TERCERO. Mediante la suscripción del presente instrumento EL **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**,, esto es la sociedad OSPINAS YCIA S.A, en calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia de una parte, y de otra, **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)**, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor/precio acordado en este documento: **i**. Atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; **ii**. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; **iii**. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** y el FIDEICOMITENTE, respectivamente; **iv**. Que el precio incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; **v**. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; **vi**. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; **vii**. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor/precio del inmueble objeto de transferencia. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: PAGO EN EFECTIVO: A partir del 1 de enero del 2019, no serán constitutivos del costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras. ----------

PARÁGRAFO QUINTO. RENUNCIA A LA CONDICION RESOLUTORIA. No obstante, la forma de pago del precio y la fecha de entrega del inmueble convenidas, **LA VENDEDORA y EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS),** renuncian a toda condición resolutoria, en especial a las que pudieren derivarse de la forma de pago y fecha de entrega y en consecuencia este título se otorga firme e irresoluble. ----------

QUINTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. - El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una **vivienda de interés social** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009. y la ley 1537 de 2012. ----------

SEXTA. RESTITUCIÒN DEL SUBSIDIO DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR: Los beneficiarios, del Subsidio Familiar de Vivienda, están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 2.1.1.1.1.4.1.1, del Decreto 1077 de 2015 y las normas las adicionen o modifiquen. Lo anterior, de conformidad con la entrada en vigencia de la Ley 2.079 del 14 de enero de 2.021. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude en subvenciones conforme al artículo 403A de la Ley 599 de 2000. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. En virtud de lo dispuesto en el artículo 2.1.1.1.1.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, 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 (5) 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.----------

SÉPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO MONTECIELO, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s). ------

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, lo anterior, la sociedad **OSPINAS & CIA S.A.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** dentro del **FIDEICOMISO MONTECIELO** se obliga al saneamiento del inmueble de mayor extensión y de las unidades resultantes del proyecto por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con los términos que establece la Ley y según lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al **FIDEICOMISO**. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Queda ALIANZA FIDUCIARIA S.A. expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO MONTECIELO, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato.----

OCTAVA.- REFORMAS TOTALES O PARCIALES: Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de lo(s) inmueble(s) objeto de este contrato, ni el **FIDEICOMISO MONTECIELO,** ni **el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS),** como tampoco responderá por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** solo responderá por las garantías de los

materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas a los inmuebles que no hayan sido efectuados por ellos mismos. No obstante, **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** declaran conocer y aceptar que no podrán realizar modificaciones que afecten estructuralmente a las viviendas, en razón a que, por su diseño, los muros son estructurales. ----------

NOVENA.- CLÁUSULA PENAL: Las partes pactan una penalidad exigible en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que para las mismas surgen de este contrato, consistente en que la parte incumplida pagará en favor de la que cumplió o estuvo dispuesta a hacerlo, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio total del inmueble, la cual será exigible ejecutivamente por vía judicial sin necesidad de requerimiento a la parte incumplida, con la sola presentación de este contrato y la manifestación del incumplimiento. ----------

DECIMA. SERVICIOS PÚBLICOS- El(los) inmueble(s) vendido(s) será entregado por EL **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. El FIDEICOMISO MONTECIELO gestionará con la empresa prestadora del servicio de teléfono, la instalación de las redes principales que posibiliten su suministro futuro, pero serán de cargo de **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** la gestión y costo de las conexiones individuales de la unidad de vivienda objeto del presente contrato. ----------

PARAGRAFO PRIMERO: PAGO DE MEDIDORES DE SERVICIOS PUBLICOS: Los costos por concepto de medidores correspondientes a los servicios públicos de: acueducto, energía eléctrica y gas natural, así como los derechos de conexión a gas natural serán por cuenta y riesgo EL **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**.----------

PARAGRAFO SEGUNDO. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 90 de la Ley 142 de 1.994 y a la reglamentación de esta norma contenida en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1998 y en las normas que regulan la prestación de servicio de energía, será de cargo de **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)**

el costo de los servicios de la conexión domiciliaria del servicio de energía de la vivienda adquirida por esta escritura, el cual será cobrado por **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** en las respectivas facturas mensuales de energía. ----------

DECIMA PRIMERA.- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. - EL **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior EL **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente. --------

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto MONTECIELO ante el Departamento Administrativo de Catastro de Bogotá, D.C..----------

DECIMA SEGUNDA.- ENTREGA MATERIAL: EL **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, hará entrega real y material del inmueble transferido a **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** en el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de inscripción

de la presente Escritura Pública de transferencia de dominio del bien objeto en compraventa, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos siempre y cuando estos hayan realizado el pago de la totalidad del precio de venta del inmueble. Sin embargo, las partes de mutuo acuerdo pueden señalar una fecha anterior o posterior. De conformidad con las normas legales vigentes, EL **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, hará entrega material del inmueble objeto de esta compraventa mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado de este. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO. Si en la fecha acordada **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** no comparece(n) a recibir el inmueble objeto del presente contrato, las llaves del inmueble quedarán a su disposición en las oficinas de FIDEICOMISO MONTECIELO y se entenderá perfeccionada la entrega para todos los efectos legales. ----- ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, el término convenido para la entrega, queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble vendido en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: Se deja expresa constancia de que el (los) inmueble (s) objeto de la presente venta se entregará (n) por parte de EL **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, gas, acueducto y alcantarillado. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO,** dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de LA VENDEDORA ni del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO ,** ni genere ningún tipo de indemnización. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: La entrega y recibo del (los) inmueble (s) como unidad

privada incluirá la de los bienes comunes esenciales del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO ETAPA 2,** por ser estos indispensables para la existencia, estabilidad, seguridad y conservación de la urbanización e imprescindibles para su uso o de disfrute de los bienes privados, y se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente, conforme lo estipula la Ley 675 de 2001.----------

PARÁGRAFO QUINTO. **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** se obliga(n) a asumir desde la entrega material del inmueble, los gastos que demande la administración de los bienes comunes y de equipamiento de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal de la urbanización Residencial y el porcentaje allí definido. Igualmente serán de su cargo las cuentas por servicios públicos, a partir de la entrega del inmueble objeto del presente contrato. ----------

DECIMA TERCERA.- INTERESES, PLAZO Y GARANTÍAS: Las partes de común acuerdo convienen que en el caso que al momento de la entrega real y material de el(los) inmueble(s) se encuentre parte del precio pendiente por pagar, **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** pagará(n) a **LA VENDEDORA** intereses sobre dicho saldo a pagar. La tasa de interés será la fijada por el gobierno nacional para los créditos de vivienda de interés social que esté vigente al momento de la liquidación, serán liquidados por meses anticipados a partir del día treinta y uno (31), contado desde la entrega real y material del(los) inmueble(s), hasta el día en que se produzca el pago total del saldo pendiente.----------

PARÁGRAFO. Si **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** no recibe(n) el(los) inmueble(s) objeto de compraventa en la fecha convenida o sus prórrogas, por causas que le(s) sean atribuibles, de igual manera se causarán los intereses antes descritos, liquidados a partir del día treinta y uno (31) contado desde la fecha acordada para realizar la entrega del inmueble. ----------

DÉCIMA CUARTA.- TERRENOS POR DESARROLLAR: EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS) manifiesta(n) expresamente que reconoce (n) en forma incondicional que en los terrenos aledaños a aquellos en que se ha desarrollado el inmueble objeto del presente contrato, que aún no se han edificado, son de propiedad del **FIDEICOMISO MONTECIELO**, en donde se construirán área comunes y las viviendas restantes del mismo proyecto urbanístico, y que la demora

o tardanza por parte de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, o sus cesionarios, en iniciar o terminar las obras correspondientes a este Proyecto en dichos terrenos, no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** sobre dichos terrenos aledaños. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derechos(s) de luz o vista o tránsito o a uso etc., con excepción de aquellos que expresamente, por escrito, y con las formalidades requeridas le confiera **FIDEICOMISO MONTECIELO** sobre los terrenos de su propiedad. - ----------

DÉCIMA QUINTA.- DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS: EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS) se obliga (n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas de cesión que integran la urbanización a los que se hace referencia en la cláusula anterior, 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. ----------

DÉCIMA SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO: EL **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, cancelará el cien por ciento (100%) de los gastos notariales y del impuesto y derechos de registro del acto de protocolización del certificado técnico de ocupación - CTO, el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la presente Escritura Pública de transferencia a título de compraventa; el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el ciento por ciento (100%) del impuesto y derechos de registro, serán asumidos **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS),** así mismo serán de éste (os) el cien por ciento (100%) de los gastos generados con ocasión de la constitución de la hipoteca y el patrimonio de familia inembargable y su inscripción en el registro a favor de la entidad que le (s) otorgó el crédito y adicionalmente el cien por ciento (100%) del valor de las copias de la escritura pública. ----------

DÉCIMA SEPTIMA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no

de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con el FIDEICOMITENTE**,** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto Montecielo 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. EL FIDEICOMISO se constituyó como un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolló las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo y en todo caso, Alianza Fiduciaria S.A se obligó adelantar las gestiones que expresamente se encuentran en el contrato.----

PRESENTES: EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS), de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta(n): ----------

a) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción. ----------

b) Declara(n) conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal al que fue sometido el **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO ETAPA 2,** y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. ---------- ----------

c) Acepta(n) recibir real y materialmente el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato en la fecha señalada en la presente escritura renunciando expresamente a la condición resolutoria que de ello pudiera derivarse y en consecuencia suscribirá(n) la respectiva acta de entrega. ----------

d) Con el otorgamiento del presente instrumento **LA VENDEDORA** da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre EL FIDEICOMITENTE con **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)**, con relación a los inmuebles objeto de este contrato. ----------

e) Acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** cuentan con un plazo de diez (10) días hábiles para efectuar los arreglos del inmueble que hayan sido registrados en el Acta de

Entrega y para gestionar la agilización en la instalación de servicios públicos, en el evento en que, llegado el término inicialmente señalado, tales servicios no hubieren sido instalados. ----------

f) Se obliga (n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obtención de licencias y/o permisos, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO** tanto 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 se haya enajenado la última unidad privada del proyecto. ----------

g) Conoce(n) y acepta(n), que **FIDEICOMISO MONTECIELO** tiene toda la autonomía temporal de imponer provisionalmente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo con su construcción por etapas. Los parqueaderos comunales y su disposición están a cargo de la Administración de la urbanización. ----------

h) Reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto de vivienda, que aún no se ha edificado y en los cuales se desarrollaran las demás Etapas de este, pertenecen a **LA VENDEDORA**; que las obras correspondientes a todo el Proyecto no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** sobre los mismos. --

i) Conoce(n) que **LA VENDEDORA**, se reserva la facultad de corregir errores en el reglamento de propiedad horizontal al que fue sometido la **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO ETAPA 2,** hasta vender la última unidad y hacer modificaciones de unidades no transferidas, siempre que las mismas no alteren la seguridad ni salubridad del Conjunto, ni afecte el área adquirida de **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS).** Así mismo, en el evento de que cualquier entidad que controle, vigile o tenga injerencia en la propiedad horizontal o que la entidad encargada de otorgar los permisos de venta, exija al constructor alguna modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de sus funciones o del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad de ventas, se entiende que los futuros copropietarios autorizan, sin ninguna objeción y sin necesidad de consulta previa, a menos de que dichos cambios obedezcan a ajustes

en el área adquirida, a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, para la modificación del mismo, previa obtención de la licencia de construcción que apruebe las modificaciones siempre que no se trate de áreas vendidas. ---- ----------

j) EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS) autorizan a **LA VENDEDORA** y a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** para modificar y adicionar el reglamento de propiedad horizontal con las futuras etapas. ----------

k) Suscribe(n) el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NI EL FIDEICOMISO** no participó en el desarrollo del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO**, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo la mencionada urbanización, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo, en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material de los inmuebles objeto de esta compraventa no corresponden ni al **FIDEICOMISO MONTECIELO,** ni a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores, pues en su condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO MONTECIELO,** y en desarrollo del objeto del contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del citado Fideicomiso únicamente administra los recursos vinculados al proyecto inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO** hoy **PROPIEDAD HORIZONTAL,** permite al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, el desarrollo del citado proyecto en el bien inmueble propiedad del Fideicomiso y transfiere las unidades resultantes del mismo a los adquirentes, en su calidad de propietario fiduciario. ---

l) Declara a paz y salvo a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MONTECIELO** por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución del contrato de Fiducia que originó la constitución del referido **FIDEICOMISO** en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra la FIDUCIARIA y/o EL

FIDEICOMISO. ----------

Presente, _____, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía _____ de Bogotá D.C., en su calidad de apoderada especial de **OSPINAS & CIA S.A.,** identificada con NIT **860.002.837-7,** sociedad de naturaleza comercial, domiciliada en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida mediante Escritura Pública número cuatro mil cuarenta y uno (4.041) de fecha veintitrés (23) de diciembre de mil novecientos cuarenta (1.940) otorgada en la Notaria Cuarta (4) del círculo de Bogotá, inscrita ante la Cámara de Comercio de Bogotá, bajo el número 6.650 en el libro respectivo, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá; sociedad que en adelante se denominará como **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, quien manifiesta que acepta y conoce las obligaciones que a su cargo se desprenden de este contrato, asumiendo entre otras mencionadas en este instrumento público, las siguientes:----------

a) Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los inmuebles vendidos por este contrato, en los términos de ley. ----------

b) Responder ante **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** por la construcción y terminación del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO**, así como por el desarrollo y las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales, por la entrega material de los inmuebles, por la estabilidad de la obra y en general por todas las obligaciones que se deriven de la construcción. ----------

c) Entregar el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, en la fecha prevista en la cláusula de entrega de este contrato, a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de esta escritura. Los reajustes que se causen o liquiden respecto de los inmuebles objeto del presente contrato, por las Empresas de energía eléctrica, gas, acueducto y alcantarillado, a partir del otorgamiento de la presente escritura pública serán por cuenta exclusiva de **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** Al respecto deja constancia que a la fecha de otorgamiento del presente instrumento público tienen cancelado a las Empresas descritas los derechos correspondientes.

d) Desenglobar el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato ante la Oficina de Catastro, en el momento que efectúe la última venta del(los) inmueble(s) que conforma la **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO ETAPA I** del cual hacen parte. ----------

e) Declara indemne a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MONTECIELO** por cualquier reclamo derivado de la calidad de la construcción del proyecto. ---------

f) Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción. ----------

g). Que por lo dicho, declara que ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO obraron en desarrollo del FIDEICOMISO como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto Montecielo y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. ----------

h). Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades. ----------

---

----------TERCER ACTO----------

---------- CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE ---------

Presente(s) **EL(LA-LOS-LAS) COMPRADOR(A-ES-AS), _____,** de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento y manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la ley 9ª de 1989 modificado por el artículo 38 de la ley 3ª de 1991, y por lo establecido en la ley 91 de 1936, constituyen PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre EL INMUEBLE descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera, a favor de mi cónyuge (compañera-o permanente), hijo(s)

menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma, el cual no será oponible a **_____,** por ser la entidad que financió la adquisición del inmueble. ----------

---

---------- CUARTO ACTO ----------

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA EN PRIMER GRADO

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: AUTORIZA(MOS) COMO OTORGANTES EL TRATAMIENTO DE LOS DATOS PERSONALES QUE APORTAN EN ESTE TRÁMITE EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 1581 DEL 2012 Y DE SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS, DE CONFORMIDAD CON LA POLÍTICA DE PRIVACIDAD QUE SE ENCUENTRA PUBLICADA EN EL SITIO WEB DE LA NOTARIA. DE IGUAL MANERA ACEPTAMOS LAS **NOTIFICACIONES ELECTRONICAS** POR PARTE DE LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS A (EL)(LOS) CORREO(S) INDICADO(S) EN CADA UNA DE LAS FIRMAS DEL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO, DE CONFORMIDAD CON LO INDICADO EN LA ARTÍCULO 68 DE LA LEY 1437 DE 2011. (**CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO).** ----------

---

SE PROTOCOLIZARON LOS SIGUIENTES COMPROBANTES DE ORDEN FISCAL----------

2º. SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: ----------

CONSTANCIA LEY 675 DE 2001. PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION. DECLARACION DEL PROPIETARIO INICIAL. En cumplimiento de lo previsto en la Ley 675 del año 2001; LA PARTE VENDEDORA manifiesta que en su condición de propietario inicial ejercerá por sí o por su delegado, la administración provisional de la copropiedad y establecerá una cuota de administración provisional destinada exclusivamente a los fines que la ley prevé para estos recursos. Esta cuota provisional será establecida en función de los coeficientes de cada unidad habitacional teniendo en cuenta lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y será pagada por el propietario de la unidad respectiva, una vez sea procedente de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal. LA VENDEDORA procederá a convocar a la Asamblea General de Copropietarios, a quienes corresponde designar administrador(a) definitivo y establecer la cuota de administración que estimen suficiente para garantizar la adecuada administración y conservación de la copropiedad. A partir de la conformación de la administración definitiva, la responsabilidad por la orientación, conservación, derechos, obligaciones y por la administración de la persona jurídica compete a los integrantes de la copropiedad, a sus representantes y/o al (la) administrador(a) de la misma.

CONSTANCIA NOTARIAL. [ARTÍCULO 6 DE LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996]. EL NOTARIO NO INDAGA A LA PARTE VENDEDORA POR SER PERSONA JURIDICA. ----------

EL(LOS) COMPRADOR(ES) MANIFESTO(ARON) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE ES(SON) DE ESTADO CIVIL ANTERIORMENTE INDICADO NO POSEE(N) OTRO INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR Y EL QUE ADQUIERE(N) POR ESTE INSTRUMENTO NO SE AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR. ----------

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE QUE EL INMUEBLE **NO** QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. ----------

---

CONSTANCIA ARTICULO 61 LEY 2010 DE DICIEMBRE 27 DE 2019. EL

SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE ADVIRTIO A LOS COMPARECIENTES EL TEXTO Y LOS ALCANCES DE LA LEY 2010 DE 2019, EN ESPECIAL EL CONTENIDO DEL ARTICULO 61, POR LO CUAL ESTOS REALIZARON BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO LAS MANIFESTACIONES DE LEY----------

---

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR: ----------

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

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

3.- Conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forma parte de este instrumento.----------

4.- Solo solicitaremos correcciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. ---------- ----------

---

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Leído que fue el presente instrumento en forma legal y advertidos los comparecientes sobre la formalidad de su registro lo firman en prueba de asentimiento junto con el suscrito Notario quien en esa forma lo autoriza. ----------

CONSTANCIA 1: De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983, se dejan constancia que el presente instrumento fue firmado fuera del despacho por los representantes de las entidades intervinientes. ----------

CONSTANCIA 2: (RESOLUCIÓN 14681 DE FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2015 DE S.N.R.): El suscrito notario hace constar que realizo cotejo Biométrico de identificación a los otorgantes del presente instrumento."----------

NOTA: El suscrito Notario deja constancia que no se estampó la huella dactilar de los comparecientes en virtud a lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y

Registro a través de la instrucción administrativa número 4 del año dos mil veinte (2020) y la Resolución 2948 del mismo año. ----------

El presente instrumento se elaboró en las hojas de papel notarial: ----------

Derechos Notariales Cobrados: ----------$

Superintendencia de Notariado y Registro: ----------$

Fondo Nacional para el Notariado: ----------$

I.V.A. ----------$

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO MONTECIELO II

PARTES DEL CONTRATO

LA PROMITENTE VENDEDORA		
OSPINAS Y CÍA S.A. NIT 860.002.837-7 FIDEICOMITENTE GERENTE – FIDEICOMISO MONTECIELO – ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Tel: (601) 6227000		
NOMBRE APODERADO ESPECIAL	**IDENTIFICACIÓN**	**DIRECCIÓN**
PAULA YURANNY HERNANDEZ RODRIGUEZ	Cédula de Ciudadanía No. 1.030.570.781 de Bogotá	Avenida El Dorado # 68B -85 Torre Suramericana Piso 2 Bogotá D.C., Cundinamarca 601- 3300000

PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)						
NOMBRE (S)	IDENTIFICACIÓN	EXPEDIDA EN	ESTADO CIVIL	DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO
x	x	x	x	X	x	x
x	x	x	x	X	x	x

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO				
FECHA DE ESCRITURACIÓN	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	10:00 a. m.	NOTARIA No. 68 del círculo de Bogotá o Asignada por Reparto	
FECHA DE ENTREGA	VER CLÁUSULA SÉPTIMA			
INMUEBLE (S) OBJETO DEL CONTRATO:	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.		**ÁREA CONSTRUIDA APROX** Haga clic o pulse aquí para escribir texto. M2	**ÁREA PRIVADA APROX** Haga clic o pulse aquí para escribir texto. M2
VALOR ESTIMADO (SEGÚN CLÁUSULA CUARTA)	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. La forma de pago del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato se realizará de conformidad con los términos y condiciones indicados en la cláusula cuarta del presente contrato. El valor aquí señalado se toma como valor de referencia, pero el valor final será el correspondiente a XXX Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes al año de escrituración del inmueble objeto del presente contrato			**$** Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Entre los suscritos, a saber: **PAULA YURANNY HERNANDEZ RODRIGUEZ**, mayor de edad, domiciliada en la

ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 1.030.570.781 de Bogotá D.C, quien, en su calidad de Apoderado Especial, actúa en nombre y representación legal de la sociedad **OSPINAS Y CÍA S.A,** sociedad de carácter privado con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT. 860.002.837-7, constituida legalmente por escritura pública número 4041, del 23 de diciembre de 1940 otorgada en la Notaría 4 del Círculo de Bogotá, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** del **FIDEICOMISO MONTECIELO** y que en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por la otra parte los indicados en el cuadro relacionado en la hoja 1 de este documento como **PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES),** mayor (es) de edad, de las condiciones civiles indicadas en el encabezado del documento y quien (es) para efectos del contrato en adelante se denominara (n) **EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, acuerdan celebrar el contrato de promesa de compraventa, el cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. - <u>ANTECEDENTES:</u>

1.1. CONTRATO DE FIDUCIA. Mediante documento privado de fecha doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021), OSPINAS Y COMPAÑÍA S.A en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de Fiduciario, celebraron un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MONTECIELO** en virtud del cual se administrarán los recursos destinados para el desarrollo del Proyecto, y es dicha entidad financiera como vocera y administradora, quien tiene la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el Proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECIELO II, y por ello quien transferirá la propiedad del(os) inmueble(s) objeto del presente Contrato.

1.2. En virtud del citado contrato la sociedad **OSPINAS Y CÍA S.A,** que en adelante se llamará LA PROMITENTE VENDEDORA**,** actúa como **FIDEICOMITENTE GERENTE** del proyecto denominado **MONTECIELO II** y como tal está plenamente facultado para celebrar este contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** obrando con las facultades fijadas en el Contrato de Fiducia Mercantil del **FIDEICOMISO MONTECIELO**, constituido por documento privado de acuerdo con lo indicado en el numeral anterior.

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

CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir el derecho de dominio y posesión a favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** y este (os) se obliga (n) a comprar por el régimen de propiedad horizontal el derecho de dominio y la posesión del siguiente bien inmueble que hace parte del proyecto **MONTECIELO II** a desarrollar en el lote útil de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria números 50S-XXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur y así mismo con el registro del Reglamento de Propiedad Horizontal.

APARTAMENTO No.: XXXXXXXX el cual cuenta con un área construida aproximada de **XXXX M2** y área privada aproximada de **XXX M2**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LINDEROS PARTICULARES DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: Los linderos particulares del inmueble objeto de venta serán descritos una vez se cuente con la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, en archivo adjunto como anexo No 1 se mencionan las dependencias y demás

especificaciones del inmueble objeto de venta, para todos los efectos legales, hace parte integral del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, desde ya se aclara que dichas especificaciones y dependencia pueden surtir cambios en el desarrollo del proyecto constructivo. Todo cambio será indicado a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** previa suscripción de la escritura pública de transferencia de dominio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará (n) desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona esta negociación y/o entrega real y material del (los) inmueble (s), sujeto (s) al régimen de propiedad horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado (s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el Conjunto, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** acepta (n) desde ahora que el Constructor del proyecto, pagará las expensas sobre las unidades no vendidas y que se encuentren totalmente construidas, una vez se entregue en forma definitiva el proyecto y las áreas comunes a los copropietarios. En consecuencia, antes de la entrega definitiva se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han recibido las unidades. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara (n) así mismo que acepta (n) el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá

el proyecto.

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

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

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

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

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

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

En el evento de que el valor final del inmueble resultare superior al aquí estimado como consecuencia del ajuste del salario mínimo mensual vigente del año en que se otorga la escritura pública de compraventa, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES),** se obliga(n) a cancelar la diferencia resultante a más tardar dentro de los

treinta (30) días calendario previos a la fecha prevista en este contrato para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para efectos del cobro cesantías, ahorro programado y/o demás conceptos depositados; si aplica; **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a cancelar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la fecha indicada en el plan de pagos.

Nombre de la entidad	Valor	Valor en letras
No Aplica	No Aplica	No Aplica
No Aplica	No Aplica	No Aplica
No Aplica	No Aplica	No Aplica

PARÁGRAFO TERCERO: Si para la compra del presente inmueble se requiriera crédito hipotecario **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** solicitará(n), gestionará(n) y obtendrá(n) a su nombre y por cuenta de la entidad que él(ellos) seleccione(n) y que se encuentre vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, un crédito que garantizará a dicha entidad con la constitución de una hipoteca. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a entregar la carta definitiva del crédito en un término no mayor a doce (12) meses siguientes a la firma del presente contrato; si no fuere aprobado o fuere aprobado por menor valor, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** propondrán a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dentro de los quince (15) días siguientes de aquel en que sea notificada la no aprobación y/o aprobación por menor valor, una forma de pago para cubrir el valor del crédito y/o el saldo del crédito, pudiendo ésta aceptar o rechazar dicha propuesta. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en documento modificatorio del presente contrato, suscrito por **EL PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Si la propuesta es rechazada se resolverá el presente contrato, y dará aplicación a lo manifestado en la **CLÁUSULA PENAL** señalada en el presente contrato de promesa de compraventa. Adicionalmente, el presente contrato de Promesa de compraventa se resolverá por ese solo hecho, sin necesidad de formalidad alguna, solemnidad a la cual renuncian las partes, en recíproco beneficio y sin que se cause indemnización alguna o reconocimiento de intereses por las sumas de dinero entregadas a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. De esta forma **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quedará en libertad de enajenar el inmueble objeto del presente contrato.

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

PARÁGRAFO QUINTO: El atraso en el pago oportuno de una o cualquiera de las cuotas que se compromete a pagar **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** según el presente contrato, causará un interés de mora liquidado a la tasa máxima legal vigente que para tales efectos certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de declarar unilateralmente resuelto el presente contrato por incumplimiento en caso de atraso de treinta (30) días en el pago de cualquiera de las cuotas

previstas en el plan de pagos que hace parte integral del presente contrato, quedando en plena libertad **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de ofrecer en venta de forma inmediata el inmueble descrito en la cláusula segunda de este contrato y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el pago de la cláusula penal prevista en la cláusula QUINTA, salvo cuando se hubiere pactado previamente la prórroga del plazo de las cuotas. De igual forma los intereses cancelados por moras en las cuotas aquí pactadas, deberán ser girados favor del **FIDEICOMISO,** en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce(n) y acepta(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, saldo e intereses que serán garantizados con el pagaré suscrito al momento de la firma del presente contrato.

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o LA**

PROMITENTE VENDEDORA podrá exigir a **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** las garantías reales o personales que estime convenientes sobre las sumas adeudadas.

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

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

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

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

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

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

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

En caso de remate del Inmueble luego de su transferencia, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con

lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen.

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

PARÁGRAFO DÉCIMO NOVENO: EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a presentar certificación y/o copias de las planillas que acrediten el pago como trabajador dependiente o independiente de los a **aportes parafiscales** con una antelación de treinta (30) días a la fecha en la cual se suscriba la escritura pública de compraventa y posteriormente, de manera mensual hasta cuando se produzca el desembolso del subsidio aprobado, so pena de iniciar las acciones legales a las que hubiere lugar.

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

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

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

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

CLÁUSULA QUINTA: - CLÁUSULA PENAL: Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 1600 del Código Civil sobre arras retractatorias, las partes establecen a título de pena por el incumplimiento o el retardo de una cualquiera de las obligaciones que asumen en este contrato, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio del inmueble

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

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO : Si el día fijado para el otorgamiento de la escritura prometida, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/ o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**, no contaren con los documentos idóneos que prueben el pago del impuesto predial y de valorización, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, o se encontraré en trámite de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente el reglamento de propiedad horizontal y/o sus modificaciones, el otorgamiento de la escritura pública se prorrogará hasta el quinto (5to) día hábil siguiente a la fecha de la obtención del requisito pendiente de cumplir, evento en el cual **EL**

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR., dará aviso escrito vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES),** quien(es) contará(n) con un plazo de cinco (5) días para aceptar o no el término de prorroga propuesto. Si **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no diere(n) respuesta a la comunicación de prórroga remitida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se entenderá que acepta(n) la nueva fecha propuesta para el otorgamiento de la escritura pública.

PARÁGRAFO TERCERO: Si eventualmente, para antes de la fecha fijada en esta cláusula, los inmuebles prometidos en venta estuvieren terminados y con sus servicios públicos instalados, las partes de común acuerdo podrán anticipar la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública a que alude la presente cláusula y su entrega se surtirá en la fecha que acorde las partes. previo al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

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

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

En los eventos de fuerza mayor y/o caso fortuito EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a remitir, por correo certificado y/o mediante correo electrónico, una comunicación explicativa de los hechos que dieron origen a tales eventos y la indicación del plazo estimado para la entrega. En todo caso y para definir la fecha de entrega definitiva las partes deberán dejar constancia escrita de la fecha convenida para el cumplimiento de esta obligación.

En el evento en que la fecha de entrega del inmueble deba modificarse, por causas no imputables a EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, tales como escasez de materiales en el mercado, incumplimiento de contratistas a cargo de la edificación, demora en la instalación de los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas, demora en los trámites y autorizaciones por parte de las autoridades municipales o distritales para la ocupación del inmueble, huelga de personal de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de sus contratistas o proveedores, no se entenderá incumplido este contrato. Por lo anterior, las partes desde ya aceptan prorrogar el termino fijado para la entrega material del Inmueble, prórroga que se realizará en periodos automáticos de treinta (30) días hábiles en forma sucesiva y continua, sin necesidad de concurrir a la Notaria para formalizar este acuerdo, solemnidad a la cual renuncian las partes en beneficio reciproco, hasta por 180 días contados a partir de la fecha de entrega inicial acordada.

Cumplido este periodo máximo de prorrogas automáticas sin que fuere posible para **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** efectuar la entrega del inmueble prometido en venta, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** quedará facultado para solicitar la resolución del contrato, la devolución de los abonos al precio que hubiere efectuado y de la suma pactada como penalidad del contrato, está ultima suma solamente en el evento en que la causa que originó la imposibilidad de entregar el Inmueble sea imputable al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, declarada por sentencia judicial, las cuales serán restituidos en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en la cual se recibió su solicitud.

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO QUINTO: **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** aceptan desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del inmueble y exoneran de toda responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por la no entrega del inmueble en la fecha acordada exclusivamente por causa de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la entrega del inmueble en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito, situación que será debidamente formalizada mediante comunicación verbal y escrita.

PARÁGRAFO SEXTO: Es entendido que el(los) Inmueble(s) se entregará(n) a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, cuando esté(n) dotados de los servicios públicos de energía, acueducto y las respectivas redes para el servicio de teléfono. Así, en el evento de que las respectivas empresas públicas prestadoras de servicios públicos, que sin culpa de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, 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 **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y habrá lugar a la prórroga en la entrega del inmueble por el término requerido para la culminación, instalación y/o conexión. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, notificará por escrito a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega física del inmueble.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Si se presentaren detalles menores de terminación del inmueble, estos no serán causa para el no recibo en la fecha acordada. De todos modos, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se compromete

a corregirlos en un término máximo de diez (10) días hábiles a partir de la firma del acta de entrega, a completa satisfacción de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**. Si los detalles registrados en el acta de entrega del inmueble requieren una visita de diagnóstico, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, diagnosticará en un término de diez (10) días hábiles y acordara con **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, el término que requiera para la ejecución de la corrección del hallazgo.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORES se obliga(n) a asumir desde la entrega material del inmueble, los gastos que demande la administración de su unidad privada y de los bienes comunes y de equipamiento de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial y el porcentaje allí definido, independientemente que habite(n) o no en el inmueble y aun cuando este en ejercicio la administración provisional, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las que llegaren a regular esta materia. Igualmente serán de su cargo las cuentas por servicios públicos, impuestos prediales y de valorización a partir de la entrega del inmueble prometido en venta por el presente contrato.

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO: -DE LOS BIENES COMUNES: a) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará(tó) instalará(ló) y/o adquirirá(rió) de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa

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

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

CLÁUSULA NOVENA. -DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: El proyecto está localizado en la ciudad de Bogotá, y consta de XXX viviendas de interés social VIS, según licencia de construcción aprobada.

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

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

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

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

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

12.3. Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de LA ENTIDAD que haya otorgado el crédito hipotecario, constitución de patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar serán de cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** tales como copias, autenticaciones, y en general todos los

gastos que se puedan generar.

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Teniendo en cuenta que dentro del proceso constructivo pueden surtir cambios menores de medidas y ubicación de muros, no se entregan planos acotados de la unidad privada, debido a que **EL FIDEICOMITENT DESARROLLADOR** no se responsabiliza de compra de artículos o materiales adquiridos por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).**

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, recomienda (n) que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LOS) PROMETIENT(ES) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas de óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten

fisuras o similares, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no estará(n) obligado(s) a remplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya de darse a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) PROMETIENT(ES) COMPRADOR(ES).** Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: DECLARACIONES RELATIVAS A LA PUBLICIDAD. **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiestan que conoció(eron) y entendió(eron) la información suministrada en los medios publicitarios por los que se ha anunciado el proyecto, especialmente en los siguientes aspectos:

a. Conoció(eron) y entendió(eron) las características del área ofrecida en la publicidad y en consecuencia manifiesta(n) que conoce(n) que el área total construida corresponde a la sumatoria del área privada, más los demás elementos comunes como muros, columnas, ductos y fachada, etc..

b. Conoció(eron) y entendió(eron) que las opciones de dependencias y de acabados fueron definidas por las partes antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa;

c. Conoció(eron) y entendió(eron)que el área privada y las especificaciones definitivas son las que obran en los planos aprobados por la Curaduría Urbana o la entidad competente y en las especificaciones de acabados que se protocolizan con el presente instrumento.

d. Conoció(eron) y entendió(eron) las zonas o áreas comunes del conjunto, sus acabados y el mobiliario a entregar por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

e. En consecuencia manifiesta(n) que la publicidad utilizada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y/o el **PROMOTOR**, contenía la información relativa a las características de la unidad, estrato socioeconómico, valor estimado de cuota por expensas comunes y demás requisitos establecidos de la Circular Externa 006 de febrero ocho (8) de dos mil doce (2012) expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, fue suficientemente clara, no lo indujo a error o engaño y que las dudas relativas a la oferta comercial se resolvieron de manera satisfactoria antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa.

f. **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades de vivienda privada y bienes comunes de la edificación y las especificaciones de construcción, los cuales se obliga(n) a respetar así como el reglamento de Propiedad Horizontal al que está

sometido el (los) Inmueble(s) objeto de la presente promesa, según la escritura de que da cuenta la cláusula segunda (2a) de este contrato y que conoce(n) y respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha de entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

g. **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) la existencia del inmueble modelo y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo hasta tanto culmine el proceso de enajenación de las unidades que integran el Conjunto.

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

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

CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el Fideicomiso. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

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

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: EL (LOS) PROMITENTE(S)

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

Declaro(amos) que con la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, acepto (amos) la autorización impartida por la esta cláusula, y manifiesto (amos) conocer que la consecuencia derivada de la autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi (nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones financieras.

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

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

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

Salvo culpa o negligencia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** no será

responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en las instalaciones y en mantenimiento de los servicios de agua, energía, gas y teléfonos.

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO QUINTO. - Estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** el pago del medidor y los derechos de conexión de energía eléctrica, los cuales deberán estar cancelados al momento de la entrega material del inmueble.

La instalación del medidor y la puesta en marcha del servicio (cargo por conexión), que se generé en la primera factura del servicio, estará a cargo única y exclusivamente de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** de conformidad con las leyes 142 de 1994, 143 de 1994 y las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas CREG 108 de 1997 (Artículo 21) y 225 de 1997.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. -CUMPLIMIENTO LEY 1581 DE 2012: Declaro (amos) que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, autorizo (amos) expresamente a la sociedades **OSPINAS Y CÍA S.A, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, para que capten, conozcan, consulten, manipulen y transfieran y/o cedan a quien corresponda, los datos personales, que he (hemos) entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dicha entidad. De la misma manera dejo(amos) expresa constancia que autorizo(amos) a las sociedades

OSPINAS Y CÍA S.A, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, para que realicen y den un tratamiento de índole comercial a mis (nuestros) datos personales concerniente a todo lo relacionado a realizar campañas de marketing, fidelización, emails, publicidad, correos informativos, así mismo para formar parte de la base de datos de mi (nuestros) autorizados y ser tenido en cuenta para recibir correos respecto de futuras campañas comerciales, promociones, negocios y demás servicios prestados por mi (nuestros) autorizados y con cualquier finalidad legítima que en virtud del objeto social de los autorizados, estos consideren necesarias.

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

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

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

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

PARÁGRAFO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) tendrá como obligación informar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3)

días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

DESARROLLADOR _. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer y aceptar esta situación con la suscripción del presente contrato, por lo que, con anterioridad a la firma de este, informará las condiciones del negocio a sus familiares para efecto de dar cumplimiento al mismo.

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

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

CLÁUSULA TRIGESIMA SEGUNDA. – DECLARACIÓN DE ESTADO CIVIL. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) que conoce que las condiciones expresadas en el presente contrato vinculan al núcleo familiar con el cual realizó la compra; en consecuencia, se deja constancia; si aplica; que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** indica que su Cónyuge o Compañero (a) permanente es,

NOMBRE COMPAÑERO PERMANENTE O CÓNYUGE	IDENTIFICACIÓN
No Aplica	No Aplica

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

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

ANEXO NO.1

PLAN DE PAGOS GENERAL

Proyecto	HAGA CLIC O PULSE AQUÍ PARA ESCRIBIR TEXTO.
Agrupación	HAGA CLIC O PULSE AQUÍ PARA ESCRIBIR TEXTO.
Cliente	HAGA CLIC O PULSE AQUÍ PARA ESCRIBIR TEXTO.
Identificación	HAGA CLIC O PULSE AQUÍ PARA ESCRIBIR TEXTO.
Tipo Venta	HAGA CLIC O PULSE AQUÍ PARA ESCRIBIR TEXTO.
Valor Total Venta	**HAGA CLIC O PULSE AQUÍ PARA ESCRIBIR TEXTO.**
Saldo total	**HAGA CLIC O PULSE AQUÍ PARA ESCRIBIR TEXTO.**
Cancelado a la fecha	**HAGA CLIC O PULSE AQUÍ PARA ESCRIBIR TEXTO.**

En caso de que usted desee visualizar de forma detallada los pagos que ha realizado hasta la fecha, lo invitamos a consultar nuestra zona transaccional y de autogestión "**Zona de compradores"** a través del link https://corporativo.compensar.com/vivienda/zona-compradores.

Compartimos el enlace https://youtu.be/T9Ii4yNoGCg: donde explicamos el paso a paso para ingresar y navegar en la zona transaccional.

Concepto	Fecha	Valor
SEPARACIÓN	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
CUOTA No **Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
CESANTIAS, **Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
AHORRO PROGRAMADO, **Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
PENSIONES VOLUNTARIAS	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
CUENTA AFC, **Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
BONO CUOTA INICIAL	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
ULTIMO PAGO No. **Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

SUBSIDIO, **Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
SUBSIDIO CONCURRENTE, **Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
SUBSIDIO HABITAT, **Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
CRÉDITO, **Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
	TOTAL	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

ANEXO NO.2
DEPENDECIAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL INMUEBLE

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

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

LA PROMITENTE VENDEDORA Y FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,

Apoderado especial
OSPINAS Y CÍA S.A – NIT 860.524.118-1 como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y como Apoderada Especial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO TRIÁNGULO DE BAVARIA NIT. 830.053.700-6

NOMBRE APODERADO ESPECIAL	IDENTIFICACIÓN	FIRMA
PAULA YURANNY HERNANDEZ RODRIGUEZ	Cédula de Ciudadanía No. 1.030.570.781 de Bogotá	

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

NOMBRE (S)	IDENTIFICACIÓN	EXPEDIDA EN	FIRMA
XXXXX	XXXX	XXXXX	
XXXXXX	XXXXX	XXXXX	

Alianza
Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

+(601) 644 0000

Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C, 03 de abril del 2.025

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Ciudad: Bogotá

Referencia: FIDEICOMISO MONTECIELO

Respetados Señores:

FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué, quien obra en nombre y representación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida por escritura número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, tal y como consta en las Certificaciones de Existencia y Representación Legal expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que actúa únicamente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO MONTECIELO, identificado con NIT. 830.059.812-2; por medio del presente documento COADYUVA a la sociedad OSPINAS Y CIA S.A., identificada con Nit 860.002.937 en su calidad de fideicomitente o a quien este designe para que en nombre y representación del citado fideicomiso, adelante ante esa entidad el trámite correspondiente para enajenación de inmuebles destinados a vivienda correspondiente a el proyecto Montecielo etapa 3 de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 050S-40760168 y 050S-40760171, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá correspondientes al proyecto Montecielo.

OSPINAS Y CIA S.A en calidad de FIDEICOMITENTE en los términos del contrato de Fiducia Mercantil está encargada de llevar a cabo por su cuenta y riesgo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del mencionado proyecto, siendo responsables de la terminación, desarrollo, construcción y especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega de las unidades resultantes del proyecto, estabilidad de la obra, la veracidad de las cifras y demás obligaciones que se deriven de su calidad de fideicomitente (s) y constructor (es) del proyecto inmobiliario.

Es claro, que el otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructores, ni inversionistas, y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto.

Cordialmente,

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
C.C. 93.389.382 de Ibagué - Tolima
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO MONTECIELO
Revisó: Anyfer Gómez Acosta
Directora de Gestión de Negocios Fiduciarios
Elaboró: Lesly V. Beltrán G.
Profesional de Negocios Fiduciarios

WWW.ALIANZA.COM.CO
¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valverde Agudo - Suplente - Correo Electrónico defensorcliente@defensoresfinancieros.com - Teléfonos: (601) 3135101 - (571) 6134754 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity Bogotá - Página Web: www.defensoresfinancieros.com

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)
CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA

JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO NOTARIO 42 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ certifica:

Que SCHWITZER SABOGAL FRANCISCO JOSE

quien se identificó con C.C. 93388302

manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en el aparecen son suyas (sirven) para todos los fines legales a que haya lugar este documento. En constancia, firma nuevamente y estampa la huella de su dedo índice derecho.

Bogotá D.C. 2025-04-28 (06:32)

Cod. ugtkm

Juan Carlos Vargas Jaramillo
Notario 42

Notaría 42

El sistema Notarial no se utilizó en este caso por las siguientes razones:

- [ ] 1 FALLA TÉCNICA
- [ ] 2 IMPEDIMENTO FÍSICO
- [x] 3 FIRMA REGISTRADA
- [ ] 4 FALTA DE CONECTIVIDAD
- [ ] 5 SUSPENSIÓN DE FLUIDO ELECTRICO

Artículo 3 Resolución 1466 de 2015 SNR

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Radicación: **2025-281029**
Fecha: 17 de marzo de 2025
Hora: 03:54:01 pm

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) articulo 6, parágrafo 3., En concordancia con la Resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3. "Derecho constitucional de Habeas Data".

Identificadores prediales:

CHIP: AAA0272UKFZ — Cédula(s) catastral(es): 004642011300000000

Código de sector catastral: 004642301300000000 — Número predial nacional: 11001014607420030001300000000

Nomenclatura:

Dirección Principal: CL 71A SUR 83B 25 — Código postal: 110731

Dirección secundaria y/o incluye :

Terreno vigencia actual:

Año vigencia: 2025 Área: 4616.10

Construcción vigencia actual:

Año vigencia: 2025 Área: 0.00

Destino económico vigencia actual:

Año vigencia: 2025 Código: 61 Descripción: URBANIZADO NO EDIFICADO

Total área terreno vigencias anteriores:

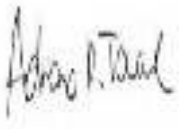
Año vigencia: 2024 Área: 4616.10

Total área de construcción vigencias anteriores:

Año vigencia: 2024 Área: 0.00

Nota: La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.
MAYOR INFORMACIÓN: https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias. Punto de Servicio: SuperCADE. Tel.6012347600 Ext 7600

Firma:



Nombre: ADRIANA ROCIO TOVAR CORTES
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION A CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: 5CDC212DA621

UAECD

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Radicación: **2025-281029**
Fecha: 17 de marzo de 2025
Hora: 03:54:01 pm

Glosario de documento

Identificadores prediales	CHIP	Código homologado de identificación predial, es un código único que asigna la Unidad Administrativa Especial de Catastro a cada predio que se inscribe en la base predial catastral de Bogotá.
	Cédula catastral	Conjunto de números o carácteres que identifican a cada inmueble incorporado en el censo predial y que a su vez lo georeferencia. Con el código de sector permite el registro físico de la historia del predio, donde se van anexando las novedades que a través del tiempo se presenten.
	Código de sector	Identificador catastral de 18 posiciones numéricas que permite determinar la ubicación geográfica del predio con respecto al plano general del Distrito Capital.
	Número predial nacional	Código numérico asignado a cada predio según modelo determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
Nomenclatura	Dirección principal	Nomenclatura domiciliaria inscrita en la base predial catastral, corresponde al acceso principal del predio.
	Direccion secundaria y/o incluye	Nomenclatura domiciliaria adicional a la principal inscrita en la base predial catastral. La secundaria es asignada a los accesos localizados sobre la misma vía de la nomenclatura principal y la incluye, corresponde a accesos sobre vía diferente a donde se ubica el acceso principal del predio.
	Código postal	Esquema que asigna a distintas zonas o lugares de un país un código de seis dígitos; junto con la dirección sirve para facilitar y mecanizar la entrega de correo como una carta.
Aspecto físico	Área de terreno	Extensión superficiaria del terreno de un predio, se expresa en metros cuadrados y corresponde a la información del año en que se expide el documento.
	Área de construcción	Área total construida de un predio, se calcula mediante la suma de las áreas de las diferentes edificaciones que se encuentran en el predio.
	Destino económico	Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto (terreno, construcciones o edificaciones), de conformidad con la actividad predominante que en el se desarrolle. Corresponde a la información de la(las) vigencia(s) (años) que se indica(n).
	Uso predominante	Es la actividad económica principal que se le está dando a la construcción en un predio cuando presenta varios usos al momento de su reconocimiento. Corresponde a la información de la vigencia (año) indicada.
	Vigencia área de terreno	Año para el cual figura el área de terreno indicada.
	Vigencia área de construcción	Año para el cual figura el área de construcción indicada.
	Usos del predio	Usos que tiene registrado el predio en la vigencia(s) indicada(s).
Código de verificación	Código de verificación	Código aleatorio asignado a las certificaciones que expide la UAECD con el cual es posible validar posteriormente la autenticidad de la certificación.

UAECD

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25052666301147791 43 **Nro Matrícula: 50S-40760168**

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 09:20:54 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 06-05-2019 RADICACIÓN: 2019-23749 CON: ESCRITURA DE: 02-05-2019
CODIGO CATASTRAL: **AAA0272UKFZ**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25052666301147791 43 **Nro Matrícula: 50S-40760168**

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 09:20:54 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

830.053.812-2

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MONTECIELO NIT

830.053.812-2 **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR ORIP

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 01-08-2020

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2020-24382 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

= = = =

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 24 de marzo de 2025
SOLICITANTE:	OSPINAS Y CIA S.A.

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	MONTECIELO ETAPA 3 Torre 5				
DIRECCIÓN:	CL 71A SUR 83B 25				
APARTAMENTOS:	160	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					2.308 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizado para esta radicación):					1.578.274 $/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					14.903 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizado para esta radicación):					2.029.586 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 3.638.135	244.127 $/m²	12,0%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 17.940.651	1.203.858 $/m²	59,3%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 4.637.733	311.202 $/m²	15,3%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 2.201.271	147.710 $/m²	7,3%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 1.828.387	122.689 $/m²	6,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 30.246.176	2.029.586 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	$ 36.567.733	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 6.321.558	17,3%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	$ 3.638.135	12,0%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 0	0,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 10.787.481	35,7%
18. OTROS RECURSOS:	$ 15.820.560	52,3%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 30.246.176	100%

FILA VALIDACIÓN

LUIS EDUARDO PAEZ ANGULO
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

JOSE ALBERTO GONZALEZ VILLOTA
FIRMA QUIEN ELABORÓ

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES TECNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA 15/04/2024 CÓDIGO FM05-FO124 VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: MONTECIELO ETAPA III TORRE 5
ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 160
DIRECCIÓN: CLL 71 A SUR 88 B 11 IN 1
CONSTRUCTORA: OSPINAS Y CIA SA
FECHA (dd-mm-aa): 27/03/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN
Descripción técnica y materiales utilizados:
TORRES - Sistema de cimentacion vigas de cimentacion y dados.

2.2. PILOTES
☒ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:
Conjunto de 84 pilotes por torre fundidos en concreto de 3500 psi en sitio, 35 m de longitud y diámetro de 60 y 70 cm.

2.3. ESTRUCTURA
Tipo de estructura y descripción técnica:
TORRES. MODULO 3 Estructura industrializada (muros).

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA ☒ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización
TORRES MODULO 3 - Pretos individuales en los habitaciones en ladrillo prensado liviano comun , dims 24,5 cms x 12 cms x 6 cms de ladrillera santa fe + hidrofugo

2.4.2. BLOQUE ☒ SI ☐ NO Tipo de bloque y localizacion
TORRES MODULO 3 : Bloque divisorio no estructural en arcilla clase liviano color terracota de dimensiones variables
Bloque N°9 h.290 X ancho X long 190mm Bloque N°5 h.290 X ancho 115 X long 190mm, Bloque N°14 h.290 X ancho 140 X long 190mm
Localizacion : Muros divisorios al interior y en fachada de los apartamentos con excepcion de los muros estructurales y muros de fachada en ladrillo prensado liviano comun.

2.4.3. OTRAS DIVISIONES ☒ SI ☐ NO Tipo de división y localización
Se plantean muros en filtrocemento en la doceava en general del proyecto muros que faciliten la instalación , mantenimiento y con caracteristicas de resistencia a la humedad.

2.5. PAÑETES
En caso en que se proyecten muros que no sean pretesados describa su acabado final o si carece de él y localización
TORRES MODULO 3: Los muros en el interior del apartamento que son en bloque estructural de arcilla y ladrillo prensado liviano comun no llevan pañete.

2.6. VENTANERÍA
ALUMINIO ☒ SI ☐ NO LAMINA COLD ROLLED ☐ SI ☒ NO
P.V.C. ☐ SI ☒ NO OTRA ☐ SI Cual?

VENTANAS Descripción de vidrio (espesor, color y tipo) y cerraduras a utilizar (material y color y marca)
Espesor del vidrio:

2.7. FACHADAS
Descripción y materiales a utilizar.
Ladrillo prensado liviano comun , dims 24,5 cms x 12 cms x 6 cms de ladrillera santa fe + hidrofugo
a la vista en puntos fijos
estucado,Graniplast Premium color marfil o similar.
Revestimiento plastico de acabado texturizado, Construpint color sepia.

Revestimiento plástico de acabado texturizado. Granulos naranja RGB 160,73,23

2.8. PISOS AREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

Piso en baldosa de gres ALFA línea Bordeaux Sierra Ref. 2250 2181. Dims 23 cms x 9 cms o similar

2.9. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

Cubiertas fundidas en concreto sin ningún tipo de impermeabilización.

Cubierta Verde: ☐ SI ☒ NO Porcentaje del área de cubierta útil:

2.10. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

Estructura fundida en concreto / contrahuella recubierta en cerámica y huella enchapada en Tableta de gres Alfa. ESCALGRES Dims.30,5cmX30,5cm Ref 225030600 Color SAHARA

2.11. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

Con énfasis con a zonas verdes. Cerramiento de altura de 1.80m. Zócalo solido en mampostería de 50cm + 1.30cm de estructura en perfiles metálicos tubulares cuadrados

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

2 tanques de agua potable con Tanques entre muros de concreto utilizados en primer paso con una capacidad total de 250m3 y un tanque para la red contra incendio confinado entre muros de concreto con una capacidad de 86m3

2.13. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA Descripción del sistema para dar lo alcance a la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características
3.1. ASCENSOR	☒ SI	☐ NO	2 ascensores para cada torre y 1 para edf comercial velocidad y capacidad según estudio de tráfico
3.2. VIDEO CAMARAS	☒ SI	☐ NO	Circuito cerrado de televisión compuesto por cámaras interiores y exteriores y pantallas de televisor en portería para control de ingreso y salida de vehículos, personas y objetos.
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☒ SI	☐ NO	Puerta de acceso vehicular con motores eléctricos individuales.
3.4. PARQUE INFANTIL	☒ SI	☐ NO	Parque infantil multijuegos
3.5. SALÓN COMUNAL	☒ SI	☐ NO	Se entrega espacio
3.6. GIMNASIO	☒ SI	☐ NO	Equipos 1.90 m de altura en un solo costado, bicicleta spinning, maquina multifuerza, caminadora (por definir con diseño las unidades de cada equipo)
3.7. SAUNA	☐ SI	☐ NO	N/A
3.8. TURCOS	☐ SI	☒ NO	N/A
3.9. PISCINA	☐ SI	☒ NO	N/A
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☒ SI	☐ NO	Se entregan 2 parqueaderos para personas de movilidad reducida según normativa
3.11. PARQUEO VISITANTES	☒ SI	☐ NO	Se entregan 22 parqueaderos de visitantes según normativo.
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☒ SI	☐ NO	Planta eléctrica de 250KVA para la suplencia de cargas de servicios comunes
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☒ SI	☐ NO	Subestación eléctrica con transformador convencional en aceite de 630KVA con capacidad para suplir 540 apartamentos

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CONFORT TÉRMICO: Cumplimiento de la Resolución 827 del MAVDT ☐ SI ☒ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: Garantizar en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel sonoro igual a las curvas NC 40 (Leq) en el día y NC 35 (Leq) en la noche ☐ SI ☒ NO

4.3. CALIDAD DEL AIRE: Todos los espacios cerrados se ventilan de forma natural o mecánica permitiendo los cambios mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 ☐ SI ☒ NO

4.4 CALENTAMIENTO DE AGUA

4.4.1 CALENTADOR DE AGUA ☒ SI ☐ NO Convencional con eficiencia superior al 85%

4.5. CARPINTERÍA

4.5.1. CLOSET ☐ SI ☑ NO Caracteristicas y materiales a utilizar:
N/A

4.5.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☑ SI ☐ NO Caracteristicas y materiales a utilizar:
Puerta baño social: Puerta en madera ecambentada. Alma en honeycomb, cantos ecolorinco en melamina color Nuez. Marco en madera.

4.5.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Caracteristicas y materiales a utilizar:
Puerta Metalica en lamina Cold Rolled calibre 20, o similar Pintura electrostatica color Gris Piedra

4.6. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.6.1. ZONAS SOCIALES Vinilo en rollo instalacion sobre placa de concreto. Ref: Exclusive 265 Oak Grey de ViniseL
4.6.2. HALL'S Vinilo en rollo instalacion sobre placa de concreto. Ref: Exclusive 265 Oak Grey de ViniseL
4.6.3. HABITACIONES Vinilo en rollo instalacion sobre placa de concreto. Ref: Exclusive 265 Oak Grey de ViniseL
4.6.4. COCINAS Ceramica Nordico gris. Formato 30,5X60cm. Textura semimate. Marca ALFA, Referencia, 225026698
4.6.5. PATIOS N/A

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES Para muros en concreto : Estuco : Primer blanco sobre concreto y resane/estuco a la vista en bloque no estructural en arcilla 0.11cm de espesor
4.7.2. HABITACIONES Estuco y pintura sobre concreto 2 tipos de mamposteria a la vista segun el tipo de apartamento habilo: pintado lavable color crema y bloque no estructural en arcilla 0.11cm de espesor
4.7.3. COCINAS Para muros en concreto : Estuco : Primer blanco sobre concreto. Los terminados en bloque estructural de arcilla quedan a la vista. Salpicadero sobre mesón de cocina terminados en Ceramica ECOPLUS BLANCO Ref. 225023701, semibrillante. Formato 20x20 cms de Alfa o similar(2 billadas)
4.7.4. PATIOS N/A

4.7.5. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

4.8 COCINAS

Caracteristicas

4.8.1. HORNO ☐ SI ☑ NO N/A
4.8.2. ESTUFA ☐ SI ☐ NO Estufa de cuatro frentes de calor a gas con encendido electronico incorporada al mesón
4.8.3. MUEBLE ☐ SI ☑ NO N/A
4.8.4. MESÓN ☑ SI ☐ NO Mesón en acero inoxidable de 1.50 x 0.50 m. incluye poceta mixta central y estufa de 4 puestos
4.8.5. CALENTADOR ☑ SI ☐ NO Se entrega un calentador de tiro natural de 10 litros y se paga con el prestador de servicio de gas.
4.8.6. LAVADERO ☑ SI ☐ NO Lavadero prefabricado de 60 cm x 50 cm x 20 cm en Granito Pulido, anclado a muro

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☐ SI ☐ NO

4.9. BAÑOS

Caracteristicas:

4.9.1. MUEBLE ☐ SI ☑ NO N/A
☑ SI ☐ NO
4.9.2. ENCHAPE PISO ☑ SI ☐ NO Ceramica ECOPLUS BLANCO. semibrillante. Formato 20x20 cms de Alfa
4.9.3. ENCHAPE PARED ☐ SI Area de ducha Ceramica ECOPLUS BLANCO. semibrillante. Formato 20x20 cms de Alfa.
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO ☑ NO N/A
4.9.5. ESPEJO ☑ SI ☐ NO Cristal de 5 mm de espesor. 30 cms ancho y 40 cms alto. Pulido
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR ☐ SI ☐ NO Detalle del consumo Litros por Descarga:
☐ SI ☐ NO
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR ☐ SI ☐ NO Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR ☐ SI ☐ NO Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:
4.9.9. DUCHA AHORRADORA ☐ SI ☐ NO Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:

4.10. ILUMINACIÓN

			Características:
4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☐ SI	☒ NO	
4.10.2. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☐ SI	☒ NO	
4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☐ SI	☐ NO	
4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☐ SI	☐ NO	
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☐ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☐ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☐ SI	☐ NO	☐ SI ☐ NO ☐ SI ☐ NO Temporizador Sensor
4.10.7. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☐ SI	☐ NO	☐ SI ☐ NO ☐ SI ☐ NO Temporizador Sensor

4.11. ILUMINACIÓN NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETILAP para los espacios regularmente ocupados) ☐ SI ☐ NO

			Características:
4.11.1. HABITACIÓN	☐ SI	☐ NO	
4.11.2. ESTUDIO	☐ SI	☐ NO	
4.11.3. ZONA SOCIAL	☐ SI	☐ NO	

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser exhibido en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estos deben ser actualizados antes de promocionar las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se cancelen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la SUBDIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO.

IMPORTANCIA: Es vital tener claro que las especificaciones registradas en este formato corresponden a datos netamente informativos, por lo tanto no está dentro de las competencias de la Subdirección de Prevención y Seguimiento la verificación de las mismas.
Sin embargo es preciso que este formato podría ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe incumplimiento de normas y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la **SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA** y no exonera al constructor y/o contratista 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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESPUESTO DE VENTAS	FECHA [illegible]/2024 CÓDIGO PR05-SDIVC VERSIÓN 10

[illegible]

[illegible] CISTERNAS Y CIA S.A.				
[illegible] PROYECTO EL CIPRES 3 Torre 6	[illegible] 1400.63	[illegible] 2388,83	[illegible] ICE	[illegible]	[illegible]
[illegible] CL 71A SUR 69B 55	[illegible] 2024-oct-24	[illegible] 2328-jul	[illegible] 2025-oct	[illegible] 2027-abr

HLA VALIDACION

	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
FUENTES				0 Gasto 0	Gasto 1	Gasto 2	Gasto 3	Gasto 4	Gasto 5	Gasto 6	Gasto 7	Gasto 8	Gasto 9	Gasto 10	Gasto 11	Gasto 12	Gasto 13	Gasto 14
[illegible]	3.936.135	3.936.135	0,000	3.936.135														
[illegible]		0	0,000															
[illegible]		0	0,000															
[illegible]		0	0,000															
[illegible]	10.757.451	10.757.451	0,000													1.114.145	537.000	437.000
[illegible]	29.761.262	29.761.262	0,000															
[illegible]	15.673.500	15.673.500	0,000	15.000	45.000		45.000	60.212	45.000	96.000	287.136	26.310	250.770	930.947	2.364.459	2.341.570	1.760.364
[illegible]	**69.828.428**	**69.828.428**	**0,000**	**15.000**	**45.000**	**0**	**45.000**	**60.212**	**45.000**	**96.000**	**287.136**	**26.310**	**250.770**	**930.947**	**3.478.604**	**2.878.570**	**2.222.230**
USOS				Gasto 1	Gasto 2	Gasto 3	Gasto 4	Gasto 5	Gasto 6	Gasto 7	Gasto 8	Gasto 9	Gasto 10	Gasto 11	Gasto 12	Gasto 13	Gasto 14
[illegible]	3.833.135	3.936.135	3.833															
[illegible]	17.340.851	17.340.851	3.000													2.025.819	1.372.000	1.791.900
[illegible]	4.851.753	4.851.753	3.000					23.513		96.000	223.136	26.310	250.770	930.947	561.436	391.671	351.202
[illegible]	2.201.271	2.201.271	0,000															
[illegible]	1.626.297	1.626.297	0,000	12.000	45.000		45.000		45.000		64.000						1.140.000	45.197
[illegible]		0	0,000															
[illegible]		0	0,000															
[illegible]		0	0,000															
[illegible]	15.673.500	15.673.500	0,000															
[illegible]	**45.656.708**	**45.656.708**	**0,000**	**15.000**	**45.000**	**0**	**45.000**	**60.212**	**45.000**	**96.000**	**287.136**	**26.310**	**250.770**	**930.947**	**561.436**	**2.417.819**	**2.512.671**	**2.184.297**
[illegible]	5.553.680	6.656.680		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	37.000	155.000	5.167	37.667	
[illegible]				0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	37.031	136.238	268.397	225.230	

(*) OTROS RECURSOS (Especifique):

(**) OTROS PAGOS (Especifique):

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

HOJA VALIDACIÓN

	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
FUENTES				Trimestre 16	Trimestre 16	Trimestre 17	Trimestre 15	Trimestre 15	Trimestre 23	Trimestre 21	Trimestre 22	Trimestre 23	Trimestre 24	Trimestre 25	Trimestre 26	Trimestre 27	Trimestre 28	Trimestre 25	Trimestre 30	Trimestre 31	Trimestre 32	Trimestre 33	Trimestre 34	Trimestre 35
1) TESORERIA	3.030.135	3.030.135	0,000																					
2) RENDIMIENTOS DE		0	0,000																					
3) CREDITO DEL BANCO COMERCIAL		0	0,000																					
4) CREDITO HIPOTECARIO		0	0,000																					
5) VENTAS FINANCIADAS	10.291.491	10.197.491	0,000	494.000	100.000	1.210.000	1.300.000	2.141.192	2.091.192															
6) VENTAS CONTADO	25.700.000	25.700.000	0,000							10.370.500	7.450.000	7.450.752												
7) OTROS CONCEPTOS	15.020.000	15.020.000	0,000	1.272.024	644.403	1.324.200	2.317.000	1.300.000	1.000.000															
8) TOTAL FUENTES	55.020.626	55.020.626	0,000	1.720.024	1.870.403	2.680.200	3.494.000	3.407.192	3.720.211	10.370.500	7.450.000	7.450.752	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
USOS				Trimestre 13	Trimestre 14	Trimestre 17	Trimestre 16	Trimestre 19	Trimestre 20	Trimestre 21	Trimestre 22	Trimestre 23	Trimestre 24	Trimestre 25	Trimestre 26	Trimestre 27	Trimestre 28	Trimestre 29	Trimestre 30	Trimestre 31	Trimestre 32	Trimestre 33	Trimestre 34	Trimestre 35
9) TESORERIA	3.030.135	3.030.135	0,000							3.030.135														
10) COSTOS DIRECTOS	17.040.851	17.040.851	0,000	1.397.489	1.289.233	2.208.220	2.594.100	2.100.233	1.895.543															
11) GASTOS GENERALES	4.697.738	4.697.738	0,000	359.591	325.931	343.700	400.000	410.237	410.237															
12) GASTOS FINANCIEROS	2.231.271	2.231.271	0,000							733.757	733.757	733.757												
13) GASTOS DE VENTAS	1.826.867	1.826.867	0,000						440.000															
14) PAGOS DE PASIVOS		0	0,000																					
15) CAPITAL DE TRABAJO		0	0,000																					
16) CAPITAL DE INVERSIONES		0	0,000																					
17) OTROS EGRESOS	15.020.000	15.020.000	0,000							5.000.000	5.700.000	2.500.000												
18) TOTAL USOS	48.849.736	48.849.736	0,000	1.757.080	1.615.164	2.551.920	2.994.100	2.510.237	2.745.780	18.663.892	7.450.000	3.233.757	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19) SALDO CAJA MENSUAL	6.170.890	6.170.890		-36.556	255.239	128.280	499.900	896.955	974.431	-8.293.392	0	4.216.995	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20) SALDO CAJA ACUMULADO				253.334	508.573	636.853	1.136.753	2.033.708	3.008.139	-5.285.253	-5.285.253	-1.068.258	4.148.737	4.148.737	4.148.737	4.148.737	4.148.737	4.148.737	4.148.737	4.148.737	4.148.737	4.148.737	4.148.737	4.148.737

1) OTROS SECUTSOS (Especificar):

C1) OTROS PAGOS (Especifica):

OBSERVACIÓN:

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

FIRMA DEL ASESOR

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA DD/MM/AA CÓDIGO PVC-FO-01 VERSIÓN 01

CARGUE DE VENTAS
(Ultimo mes CORTE)

Decreto 2130 de 2015, Artículo 1, literal g) y Artículo 7, literal c), Decreto 1 de 2012, artículo 68, numeral 6

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3. Nombre del proyecto de Vivienda					
2025-mar-24	ESPINAS Y CIA S.A.	MONTEGELO ETAPA 3 Torre 5					
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Area m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	232.422	47,71	6.969	160,00		2027	$ 1.549.480
Valor mínimo	164.245	33,35	3.605	106,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 160		NO VIS 0		NO VIVIENDA 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique si ¿Una Cesta Inmueble se aplica como NO VIS?	SI

Totales	160	$ 36.997.733	7.448,67 m²	$ 11.701.678			32,00%	
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	T5-0101	232.422	46,86	74.375	232.422	4.960	32,00%	VIS
2	T5-0108	232.422	47,71	74.375	464.844	4.872	32,00%	VIS
3	T5-0408	232.422	45,42	74.375	697.266	5.117	32,00%	VIS
4	T5-0605	232.422	33,35	74.375	929.688	6.969	32,00%	VIS
5	T5-0801	232.422	36,24	74.375	1.162.110	6.413	32,00%	VIS
6	T5-0901	232.422	45,42	74.375	1.394.532	5.117	32,00%	VIS
7	T5-0904	232.422	47,71	74.375	1.626.954	4.872	32,00%	VIS
8	T5-0908	232.422	46,86	74.375	1.859.376	4.960	32,00%	VIS
9	T5-1001	232.422	46,86	74.375	2.091.798	4.960	32,00%	VIS
10	T5-1101	232.422	47,71	74.375	2.324.220	4.872	32,00%	VIS
11	T5-1301	232.422	45,42	74.375	2.556.642	5.117	32,00%	VIS
12	T5-1305	232.422	46,86	74.375	2.789.064	4.960	32,00%	VIS
13	T5-1401	232.422	46,86	74.375	3.021.486	4.960	32,00%	VIS
14	T5-1404	232.422	45,42	74.375	3.253.908	5.117	32,00%	VIS
15	T5-1405	232.422	47,71	74.375	3.486.331	4.872	32,00%	VIS
16	T5-1408	232.422	46,86	74.375	3.718.753	4.960	32,00%	VIS
17	T5-1501	232.422	46,86	74.375	3.951.175	4.960	32,00%	VIS
18	T5-1505	232.422	47,71	74.375	4.183.597	4.872	32,00%	VIS
19	T5-1508	232.422	45,42	74.375	4.416.019	5.117	32,00%	VIS
20	T5-1601	232.422	46,86	74.375	4.648.441	4.960	32,00%	VIS
21	T5-1604	232.422	46,86	74.375	4.880.863	4.960	32,00%	VIS
22	T5-1605	232.422	45,42	74.375	5.113.285	5.117	32,00%	VIS
23	T5-1608	232.422	47,71	74.375	5.345.707	4.872	32,00%	VIS
24	T5-1701	232.422	46,86	74.375	5.578.129	4.960	32,00%	VIS
25	T5-1704	232.422	46,86	74.375	5.810.551	4.960	32,00%	VIS
26	T5-1705	232.422	47,71	74.375	6.042.973	4.872	32,00%	VIS
27	T5-1801	232.422	45,42	74.375	6.275.395	5.117	32,00%	VIS
28	T5-1804	232.422	46,86	74.375	6.507.817	4.960	32,00%	VIS

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

ANEXO DE VENTAS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 2.1.1, literal c) y Artículo 2.1.2, literal c), Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.1.1.1.2, literal c)

1. Fecha elaboración: 2023-mar-24	2. Solicitante: DEP MAS Y CIA S.A.			3. Nombre del proyecto de Vivienda: MONTEBELLO ETAPA 3 Torre 5			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Area m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (*) según sorteo miles $	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	232.422	47,71	6.869	160,30		2027	$ 1.549.480
Valor mínimo	164.245	33,35	3.505	106,30			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		160		0		0

9. Observación:

10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN							Indique si la información es igual a la reportada en el mes anterior	SI
Totales	160	$ 36.587.733	7.449,87 m²	$ 11.709.675			32,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Costo Inicial miles $	15. Precio Vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
29	T5-1808	232.422	46,86	74.375	6.740.239	4.960	32,00%	VIS
30	T5-1904	232.422	45,42	74.375	6.972.661	5.117	32,00%	VIS
31	T5-1905	232.422	47,71	74.375	7.205.083	4.872	32,00%	VIS
32	T5-1908	232.422	46,86	74.375	7.437.505	4.960	32,00%	VIS
33	T5-2001	232.422	46,86	74.375	7.669.927	4.960	32,00%	VIS
34	T5-2008	232.422	47,71	74.375	7.902.349	4.872	32,00%	VIS
35	T5-0102	232.422	45,42	74.375	8.134.771	5.117	32,00%	VIS
36	T5-0103	220.026	46,86	70.408	8.354.797	4.696	32,00%	VIS
37	T5-0104	164.245	46,86	52.558	8.519.042	3.505	32,00%	VIS
38	T5-0105	176.641	45,42	56.525	8.695.683	3.889	32,00%	VIS
39	T5-0106	220.026	47,71	70.408	8.915.709	4.612	32,00%	VIS
40	T5-0107	232.422	46,86	74.375	9.146.131	4.960	32,00%	VIS
41	T5-0201	232.422	46,86	74.375	9.380.553	4.960	32,00%	VIS
42	T5-0202	232.422	47,71	74.375	9.612.975	4.872	32,00%	VIS
43	T5-0203	220.026	45,42	70.408	9.833.002	4.844	32,00%	VIS
44	T5-0204	232.422	46,86	74.375	10.065.424	4.960	32,00%	VIS
45	T5-0205	232.422	46,86	74.375	10.297.846	4.960	32,00%	VIS
46	T5-0206	220.026	45,42	70.408	10.517.872	4.844	32,00%	VIS
47	T5-0207	232.422	47,71	74.375	10.750.294	4.872	32,00%	VIS
48	T5-0208	232.422	46,86	74.375	10.982.716	4.960	32,00%	VIS
49	T5-0301	232.422	46,86	74.375	11.215.138	4.960	32,00%	VIS
50	T5-0302	232.422	47,71	74.375	11.447.560	4.872	32,00%	VIS
51	T5-0303	220.026	45,42	70.408	11.667.585	4.844	32,00%	VIS
52	T5-0304	232.422	46,86	74.375	11.900.008	4.960	32,00%	VIS
53	T5-0305	232.422	46,86	74.375	12.132.430	4.960	32,00%	VIS
54	T5-0306	220.026	45,42	70.408	12.352.456	4.844	32,00%	VIS
55	T5-0307	232.422	47,71	74.375	12.584.878	4.872	32,00%	VIS
56	T5-0308	232.422	46,86	74.375	12.817.300	4.960	32,00%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 24/10/24

CODIGO FIVC-FO-72

VERSIÓN 1

CLASES DE VIVIENDA
Clase según el DANE

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, Decreto Nacional 1 Decreto 4 y Decreto 19 de 2012, artículo 318, Bogotá

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3. Nombre del proyecto de Vivienda
2024-nov-24	DEPRISA Y CIA S.A.	MONTEBELLO ETAPA 3 Torre 5

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Area m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) (ponga cero si lo desea)	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	232.422	47,71	6.869	160,00		2027	$ 1.549.400
Valor mínimo	184.245	38,05	5.605	109,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 160		VOT/ECHO 0		NO VIS/V 0

8. Observación:

10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN								Indique: ¿La vivienda cumple con los requisitos como VIS/ VIP?	SI

Totales	160	$ 36.567.733	7.448,87 m²	$ 11.701.675			32,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Area Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	16. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de Vivienda según SMMLV
57	T5-0401	232.422	46,86	74.375	13.049.722	4.960	32,00%	VIS
58	T5-0402	232.422	47,71	74.375	13.282.145	4.872	32,00%	VIS
59	T5-0403	220.026	45,42	70.408	13.502.171	4.844	32,00%	VIS
60	T5-0404	232.422	46,86	74.375	13.734.593	4.960	32,00%	VIS
61	T5-0405	232.422	46,86	74.375	13.967.015	4.960	32,00%	VIS
62	T5-0406	220.026	45,42	70.408	14.187.041	4.844	32,00%	VIS
63	T5-0407	232.422	47,71	74.375	14.419.463	4.872	32,00%	VIS
64	T5-0501	232.422	46,86	74.375	14.651.885	4.960	32,00%	VIS
65	T5-0502	232.422	46,86	74.375	14.884.307	4.960	32,00%	VIS
66	T5-0503	220.026	47,71	70.408	15.104.333	4.612	32,00%	VIS
67	T5-0504	232.422	45,42	74.375	15.336.755	5.117	32,00%	VIS
68	T5-0505	232.422	46,86	74.375	15.569.177	4.960	32,00%	VIS
69	T5-0506	220.026	46,86	70.408	15.789.204	4.695	32,00%	VIS
70	T5-0507	232.422	45,42	74.375	16.021.626	5.117	32,00%	VIS
71	T5-0508	232.422	47,71	74.375	16.254.048	4.872	32,00%	VIS
72	T5-0601	232.422	46,86	74.375	16.486.470	4.960	32,00%	VIS
73	T5-0602	232.422	46,86	74.375	16.718.892	4.960	32,00%	VIS
74	T5-0603	220.026	47,71	70.408	16.938.918	4.612	32,00%	VIS
75	T5-0604	232.422	45,42	74.375	17.171.340	5.117	32,00%	VIS
76	T5-0606	220.026	46,86	70.408	17.391.366	4.695	32,00%	VIS
77	T5-0607	232.422	46,86	74.375	17.623.788	4.960	32,00%	VIS
78	T5-0608	232.422	45,42	74.375	17.856.210	5.117	32,00%	VIS
79	T5-0701	232.422	47,71	74.375	18.088.632	4.872	32,00%	VIS
80	T5-0702	232.422	46,86	74.375	18.321.054	4.960	32,00%	VIS
81	T5-0703	220.026	46,86	70.408	18.541.080	4.695	32,00%	VIS
82	T5-0704	232.422	47,71	74.375	18.773.502	4.872	32,00%	VIS
83	T5-0705	232.422	45,42	74.375	19.005.924	5.117	32,00%	VIS
84	T5-0706	220.026	46,86	70.408	19.225.951	4.695	32,00%	VIS

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FORMATO DE VENTAS
Circular Única CUPS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, Decreto Distrital 2 de 2013, artículo 105, literal d

1. Fecha elaboración: 2025-mar-31	2. Solicitante: CORPMAS Y C.A.S.A.	3. Nombre del proyecto de Vivienda: MONTECIELO ETAPA 2 Torre 5				
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	6. Valor Vivienda en SMMLV	8. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	9. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	232.422	47,71	5.069	150,03		2027	$ 1.549.480
Valor mínimo	194.245	39,35	3.566	109,03			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS* 0		VIS* 150		0		NO VIS/VIS 0

9. Observación:

10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Alcanzó el cupo de ejecución para el 100%?	SI
Totales	150	$ 36.697.733	7.449,87 m²	$ 11.761.875			32,00%	
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
86	T5-0707	232.422	46,86	74.375	19.458.373	4.960	32,00%	VIS
86	T5-0708	232.422	45,42	74.375	19.690.795	5.117	32,00%	VIS
87	T5-0802	232.422	47,71	74.375	19.923.217	4.872	32,00%	VIS
88	T5-0803	220.026	46,86	70.408	20.143.243	4.695	32,00%	VIS
89	T5-0804	232.422	46,86	74.375	20.375.665	4.960	32,00%	VIS
90	T5-0805	232.422	47,71	74.375	20.608.087	4.872	32,00%	VIS
91	T5-0806	220.026	45,42	70.408	20.828.113	4.844	32,00%	VIS
92	T5-0807	232.422	46,86	74.375	21.060.535	4.960	32,00%	VIS
93	T5-0808	232.422	46,86	74.375	21.292.957	4.960	32,00%	VIS
94	T5-0902	232.422	45,42	74.375	21.525.379	5.117	32,00%	VIS
95	T5-0903	220.026	47,71	70.408	21.745.405	4.612	32,00%	VIS
96	T5-0905	232.422	46,86	74.375	21.977.826	4.960	32,00%	VIS
97	T5-0906	220.026	46,86	70.408	22.197.854	4.695	32,00%	VIS
98	T5-0907	232.422	47,71	74.375	22.430.276	4.872	32,00%	VIS
99	T5-1002	232.422	45,42	74.375	22.662.698	5.117	32,00%	VIS
100	T5-1003	220.026	46,86	70.408	22.882.724	4.695	32,00%	VIS
101	T5-1004	232.422	46,86	74.375	23.115.146	4.960	32,00%	VIS
102	T5-1005	232.422	45,42	74.375	23.347.568	5.117	32,00%	VIS
103	T5-1006	220.026	47,71	70.408	23.567.594	4.612	32,00%	VIS
104	T5-1007	232.422	46,86	74.375	23.800.016	4.960	32,00%	VIS
105	T5-1008	232.422	46,86	74.375	24.032.438	4.960	32,00%	VIS
106	T5-1102	232.422	47,71	74.375	24.264.860	4.872	32,00%	VIS
107	T5-1103	220.026	45,42	70.408	24.484.887	4.844	32,00%	VIS
108	T5-1104	232.422	46,86	74.375	24.717.309	4.960	32,00%	VIS
109	T5-1105	232.422	46,86	74.375	24.949.731	4.960	32,00%	VIS
110	T5-1106	220.026	45,42	70.406	25.169.757	4.844	32,00%	VIS
111	T5-1107	232.422	47,71	74.375	25.402.179	4.872	32,00%	VIS
112	T5-1108	232.422	46,86	74.375	25.634.601	4.960	32,00%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE SANTAFÉ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

ANEXO DE VENTAS
-Financiero COPS

1. Fecha elaboración	2. Solicitante	3. Nombre del proyecto de Vivienda
2021 marzo 24	CORPMAS Y CIA S.A.	MONTECRISTO ETAPA 3 Torre 5

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Area m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje semisótano mes5	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	232.422	47,71	5.358	150,00		2027	$ 1.540.480
Valor mínimo	184.245	38,86	3.506	106,00			
Cantidad VIV ENDAS por tipo	0		150		0		0

5. Observación:

10. Firma del Solicitante

RLA VALIDACIÓN							Indique ¿La Construcción se acogerá a Apoyo como NO VIS?	SI
Totales	160	$ 36.567.733	7.449,87 m²	$ 11.701.675			32,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles $	13. Area Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda sacrificado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
113	T5-1201	232.422	46,86	74.375	25.867.023	4.950	32,00%	VIS
114	T5-1202	232.422	47,71	74.375	26.099.445	4.872	32,00%	VIS
115	T5-1203	220.026	45,42	70.408	26.319.471	4.844	32,00%	VIS
116	T5-1204	232.422	46,86	74.375	26.551.893	4.960	32,00%	VIS
117	T5-1205	232.422	46,86	74.375	26.784.315	4.960	32,00%	VIS
118	T5-1206	220.026	45,42	70.408	27.004.341	4.844	32,00%	VIS
119	T5-1207	232.422	47,71	74.375	27.235.763	4.872	32,00%	VIS
120	T5-1208	232.422	46,86	74.375	27.469.185	4.950	32,00%	VIS
121	T5-1302	232.422	46,86	74.375	27.701.607	4.960	32,00%	VIS
122	T5-1303	220.026	47,71	70.408	27.921.634	4.612	32,00%	VIS
123	T5-1304	232.422	45,42	74.375	28.154.056	5.117	32,00%	VIS
124	T5-1306	220.026	46,86	70.408	28.374.082	4.695	32,00%	VIS
125	T5-1307	232.422	46,96	74.375	28.606.504	4.960	32,00%	VIS
126	T5-1308	232.422	45,42	74.375	28.838.926	5.117	32,00%	VIS
127	T5-1402	232.422	47,71	74.375	29.071.348	4.872	32,00%	VIS
128	T5-1403	220.026	46,86	70.408	29.291.374	4.695	32,00%	VIS
129	T5-1406	220.026	46,86	70.408	29.511.400	4.695	32,00%	VIS
130	T5-1407	232.422	47,71	74.375	29.743.822	4.872	32,00%	VIS
131	T5-1502	232.422	45,42	74.375	29.976.244	5.117	32,00%	VIS
132	T5-1503	220.026	46,86	70.408	30.196.271	4.695	32,00%	VIS
133	T5-1504	232.422	46,86	74.375	30.428.693	4.960	32,00%	VIS
134	T5-1506	220.026	45,42	70.408	30.648.719	4.844	32,00%	VIS
135	T5-1507	232.422	47,71	74.375	30.881.141	4.872	32,00%	VIS
136	T5-1602	232.422	46,96	74.375	31.113.563	4.960	32,00%	VIS
137	T5-1603	220.026	46,86	70.408	31.333.589	4.695	32,00%	VIS
138	T5-1606	220.026	47,71	70.408	31.553.615	4.612	32,00%	VIS
139	T5-1607	232.422	45,42	74.375	31.786.037	5.117	32,00%	VIS
140	T5-1702	232.422	46,86	74.375	32.018.459	4.960	32,00%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 09/10/2024

CÓDIGO FIN-FOR-01

HOJA No. 10

ANEXO DE VENTAS
4.5 Decreto 2180

Decreto 2180 de 2006, artículo 1, que modifica el artículo 7, Resolución 1462 de 2013, artículo 1, Resolución

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
28/Octubre/24	CORVIAS Y CIA S.A.	MONTECELO ETAPA 3 Torre 5

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	6. Valor Vivienda en SMMLV	8. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	9. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	232.422	47,71	6.968	160,00		2027	$ 1.649.480
Valor mínimo	164.248	33,36	3.606	109,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS: 0		VIS: 102	VIS NO VIS: 0			NO VIS: 0

5. Observaciones	10. Firma del Solicitante

PRE-VALIDACIÓN	Indique si la información de ventas cumple con el VIS?	SI

Totales	102	$ 35.567.735	7.419,87 m²	$ 11.701.676			32,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	19. Precio vivienda acumulado miles $	15. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de Vivienda según SMMLV
141	T5-1703	220.026	46,86	70.408	32.238.486	4.695	32,00%	VIS
142	T5-1706	220.026	45,42	70.408	32.458.512	4.844	32,00%	VIS
143	T5-1707	232.422	47,71	74.375	32.690.934	4.872	32,00%	VIS
144	T5-1708	232.422	46,86	74.375	32.923.356	4.960	32,00%	VIS
145	T5-1802	232.422	46,86	74.376	33.155.778	4.960	32,00%	VIS
146	T5-1803	220.026	47,71	70.408	33.375.804	4.612	32,00%	VIS
147	T5-1805	232.422	45,42	74.375	33.608.226	5.117	32,00%	VIS
148	T5-1806	220.026	46,86	70.408	33.828.252	4.695	32,00%	VIS
149	T5-1807	232.422	46,86	74.375	34.060.674	4.960	32,00%	VIS
150	T5-1901	232.422	45,42	74.375	34.293.096	5.117	32,00%	VIS
151	T5-1902	232.422	47,71	74.375	34.525.518	4.872	32,00%	VIS
152	T5-1903	220.026	46,86	70.408	34.745.545	4.695	32,00%	VIS
153	T5-1906	220.026	46,86	70.408	34.965.571	4.695	32,00%	VIS
154	T5-1907	232.422	47,71	74.375	35.197.993	4.872	32,00%	VIS
155	T5-2002	232.422	45,42	74.375	35.430.415	5.117	32,00%	VIS
156	T5-2003	220.026	46,86	70.408	35.650.441	4.695	32,00%	VIS
157	T5-2004	232.422	46,86	74.375	35.882.863	4.960	32,00%	VIS
158	T5-2005	232.422	45,42	74.375	36.115.285	5.117	32,00%	VIS
159	T5-2006	220.026	47,71	70.408	36.335.311	4.612	32,00%	VIS
160	T5-2007	232.422	46,86	74.375	36.567.733	4.960	32,00%	VIS
161								
162								
163								
164								
165								
166								
167								
168								

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	No. de Radicación: 11001-5-24-1139 Radicado SNR 11001-5-24-1139	
Acto Administrativo No.	11001-5-25-0151	Fecha de Radicacion: 09-ago.-2024 Fecha Debida Forma 09-ago.-2024	PAGINA 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: 21-ene.-2025	FECHA DE EJECUTORIA: 17 MAR 2025	VIGENCIA: 17 MAR 2028	

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTA D.C. ARQ. ADRIANA LOPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y

CONSIDERANDO

1.SOLICITANTE(S):

2.ANTECEDENTES: Que los antecedentes del predio son

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
11001-5-24-0263	11001-5-24-1213	Licencia de Urbanización	26/may./2024	06/jun./2024

3.MARCO NORMATIVO: Que en los planos y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes según el siguiente marco normativo

POT: DECRETO 190/2004	UPZ No.88 - Base Central	SECTOR NORMATIVO:1	USOS: ÚNICO	EDIFICIO ÚNICO
AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	ZONA:	RESIDENCIAL	
TRATAMIENTO:	DESARROLLO	MODALIDAD:	NORMAL	
1.2 EN RIESGO:	REMOCIÓN EN MASA:No	INUNDACIÓN:Medio-Bajo	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	ESPECTRO DE SITIO

4.COMUNICACIÓN VECINOS: Que mediante comunicaciones escritas enviadas por correo certificado, se cumplió con la citación a vecinos, tal y como lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

5.VALLA: Que reposan en el expediente las registros fotográficos de la fijación de la valla en el predio objeto de la solicitud en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite, indicando las características básicas del proyecto, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

6.CONSTITUCIÓN EN PARTE: Que ningún vecino o tercero interesado se constituyó en parte dentro del trámite

7.PAGOS: Que el peticionario acreditó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de **OBRA NUEVA, CERRAMIENTO** en el predio urbano, estrato: 2, localizado en la dirección: CL 71 A S 62 B 25 Actual - CHIP AAA0272JXRS - Matrícula Inmobiliaria 050-87W0165 en la localidad de Bosa Unidad de Gestión 3, Etapa 2 - M2-1, Plan Parcial La Palestina, para un proyecto de Vivienda Multifamiliar destinada a Vivienda de Interés Social (VIS), conformada por cuatro (4) edificaciones así: dos (2) edificaciones en torre, (2C) cada (Torre 5 y 6), destinada para trescientas veinte (320) Unidades de Vivienda VIS, de las cuales se destinan tres (3) para Personas con Movilidad Reducida ubicadas en el piso 1 de la Torre 5 correspondiente al apto 106 y en el piso 1 de la torre 6 correspondiente a los aptos 104 - 105, una (1) edificación para equipamiento comunal privado en tres (3) pisos y una (1) edificación para cuarto de basuras en un (1) piso. El proyecto cuenta con cincuenta y tres (53) cupos de parqueo para residentes, incluidos dos (2) para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, veintiún (21) cupos de parqueo para visitantes, incluido y ocho (28) cupos para bicicletas y veintidós (22) cupos para motos.

ARTÍCULO 2. Titulares en calidad de Poseedor(es) en Fideicomiso CRITINAS Y CIA S.A. Vocera del Fideicomiso Montecielo NIT 860032827-7 Representante Legal LUIS EDUARDO PAEZ ANSELMO CC 80072972

ARTÍCULO 3 | Profesionales Responsables

Profesión	Nombre	Identificación	Responsabilidades	Matrícula Profesional
Ingeniero	CARLOS CASTRO SILVA	Cédula Ciudadanía-12106886	Revisor Independiente	2520230262
Ingeniero	OSCAR ORDOÑEZ CASALLAS	Cédula Ciudadanía-19466231	Calculista	2520225245
Ingeniero	ASTRID CAROLINA VARGAS	Cédula Ciudadanía-52170405	Constructor Responsable / Director de Obra No Estructural	2520213998
Ingeniero	ANDREA YUNDA RODRIGO	Cédula Ciudadanía-53077551	Geotecnista	2520272849
Arquitecto	MARCO ANTONIO SALVATIERRA	Cédula Ciudadanía-98032844	Arquitecto Proyectista	2470064896

ARTÍCULO 4 Caracteristicas del Proyecto

4.1 Nombre del Proyecto: MONTECIELO II - APARTAMENTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL — **4.2 Estrato:** 2

4.3 Usos:

DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PEV/RESI*	VIS / NO VIS	**4.4 Especificaciones:**	
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	320	SI	2	Habitaciones:	36
Sistemas Agrupación	Total	320	SI	2	Depósitos:	0
					Baños:	22
					Mezzanine/Local:	0
					Cuarto Basuras:	0
					Parque y Des:	0

4.5 Cuadro de Áreas

PROYECTO ARQUITECTÓNICO		USO	ÁREAS CONSTRUIDAS Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
LOTE:	4516,12								
SOTANO (S):	159,67	VIVIENDA	19.245,10	0,00	19.245,10	0,00	0,00	0,00	19.245,10
SEMISÓTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	1.240,85	O.P.C.SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTAN. (S):	17544,58	INSTIT/SOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UBIC PRIMER PISO:	3.575,27	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	19245,1	TOTAL INTERV	19.245,10	0,00	19.245,10	0,00	0,00	0,00	19.245,10
		GRES ANT	0	AREA DESVDEM	0	Tot Const	19245,1		
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	VIVIENDA VIS	No. Unidades:	320	Area (m2):	14962,53
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	CARGAS VIS	Unidades:	0	Area (m2):	0
CARGAS VIP	No Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos en el área total del(os) proyecto(s) de vivienda(s) propuesto(s)				

4.6 Edificabilidad

4.6.1 Volumetría

No PISOS HABITABLES	20, S y T
ALTURA MAX EN METROS	49,49
SOTANOS	1 (parqueos)
SEMISOTANO	0
No. EDIFICIOS	4
PISO NO HABITABLE	No
AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No

4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público

ANTEJARDIN	
	5 MTS X CL 71 A SUR
	10 MTS X CL 71 A SUR
CERRAMIENTO	
Altura: 2,20mts Longitud mts 283,5	
VOLADIZO	
	0 MTS X CL 71 A SUR
	0 MTS X ALAMEDA ALS
SOBREANCHO DE ANDENES POR CADA TORRE EN ESPACIO PÚBLICO	0 MTS

4.6.3 Aislamientos

TIPOLOGIA:		AISLADA
AISLAMIENTO	METROS	NIVEL
CONTRA PREDIOS VECINOS	16,49 MTS PARA 20 PISOS	Terreno
CONTRA PREDIOS VECINOS	5 MTS PARA 5 PISOS	Terreno

4.6.4 Equipamiento Comunal Privado

DESTINACIÓN:	%	MT²
ZONAS VERDES	20,13	1226,25
SERVICIOS COMUNALES	20,95	565,42
ESTAC. ADICIONALES	3,76	88,82

4.6.5 Indices

INDICE DE OCUPACION:	0,13
INDICE DE CONSTRUCCION:	1,59

4.6.6 Otros Cerramientos

Uso	Tipo	Nivel	Vrs
Vivienda Multifamiliar	Und int	Obra	2556,6

4.6.7 Estructuras

TIPO DE CIMENTACION:	Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Muros De Concreto Reforz
METODO DE DISEÑO:	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO DISIP. NO ESTR:	Bajo
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	S
OBRAS:			

ARTÍCULO 5. Documentos Hacen parte integral del Acto Administrativo: Proyecto Arquitectónico (29) / Anexos memorias de cálculo (1) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (5) / Informe de Seguridad Humana (1) / Informes Ing. Rev. Independiente (4) / Planos Estructurales (104) / Planos de Evacuación (3).

ARTÍCULO 6. Vigencia y Prorrogas Las licencias tendrán una vigencia máxima de treinta y seis(36) meses decreto: 785/21 prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

ARTÍCULO 7.Precisiones • El área y linderos del predio según Plano Urbanístico No.CUR 345/14-13. • El predio se encuentra en el ámbito de aplicación del Decreto 575 de 2013, modificado por el Decreto 785 de 2017, Plan Parcial de Desarrollo denominado La Palestina. • La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. • Reposa en el expediente oficio de responsabilidad suscrito por el cumplimiento a la Resolución No. 90795 de 2018 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE. • Reposa en el expediente oficio de responsabilidad suscrito por el cumplimiento a la Resolución No. 40595 de 2018 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE. • De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, no es exigible el sello de participación en plusvalía, toda vez que a la fecha de expedición de la licencia no se encontró inscrita la respectiva anulación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio. • Ver sello de observaciones en Plano A-001.

En zona de amenaza media-baja por inundación el POT no establece ningún condicionamiento al respecto al uso del suelo. Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1300 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y/o constructivos responsable, donde cumplimenta a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Prevention revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales realizado por el Ingeniero Carlos Castro con M.P. 25202-07023 CND, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	No. de Radicación: 11001-5-24-1139 Radicado SNR 11001-5-24-1139	2

ARTÍCULO 8.Cargas Urbanísticas

POT 190 / AC 6

	APLICA S62 SUNICIOS PUB			VALOR:	
	NOMBRE OBLIGACION		RESOLUCION / ORDO	FECHA	VALOR
IDU	ESTACIONAMIENTOS	No			0
IDU	MAYOR EDIFICABILIDAD	No			0
IDRD	ZONAS VERDES	No			0
IDRD	OBLIGACIONES JRB	No			0
	OBLIGACIONES V.I*				0

ARTÍCULO 9.Impuestos, gravamenes, tazas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Numero	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	16-ene-2023	23-2-0000014*	$23.150.566.000,00	$0,00	19245.1

ARTÍCULO 10.Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los Inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral décimo 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 a solicitante y a cualquier persona o autoridad 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 2.2.6.1.2.3.6:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales 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 requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, hasta tanto se designe el nuevo profesional el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieran supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Remitir, para el caso de proyectos que requieran supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
15. 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 las áreas de cesión.
16. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013) o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
17. Los responsables de las obras para las predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
18. Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o el último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluido su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 359 de 2008, en concordancia con la establecida con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MEAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y exigibles 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).
23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2016 y/o la norma que la modifique o complemente).
24. La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

a. Construir con desconocimiento a lo preestudiado en la licencia, uso diferente a señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.

c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el anden, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

e. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales

26.El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad 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.

27.El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad.

28.Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.

29.El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 562 del 6 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..

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica
Laura Matamoros Lopez MP A4163201B-1020798440	Camila Castro Cordoba MP 2520239220693 CND	Luisa Fernanda Perez Montagut TP 100052 D1

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 18-1-0118

RES 18 - 1 0182

RESOLUCION N° **DE** 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

LA CURADORA URBANA N°1 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que EDIFICAR ASOCIADOS SAS, con Nit. 800236729-6, Representada Legalmente por el señor CARLOS FERNANDO AFANADOR BERNAL, identificado con cédula de cédula número 79236525 expedida en Bogotá, sociedad FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso LOTE PENTECOSTES, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante referencia N° 18-1-0188 de fecha 08 de febrero de 2018, la cual quedó radicada en debida forma el 09 de marzo de 2018, la aprobación del Proyecto Urbanístico - división en etapas y Licencia de Urbanización para la Etapa 1, para el desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA,** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL), con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40609981 y CHIP AAA0236BASK, de conformidad con las normas urbanísticas del plan parcial adoptado mediante Decreto Distrital 575 de 2010, modificado por el Decreto Distrital 785 de 2017 y las normas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, vigentes para el Tratamiento de Desarrollo para el Distrito Capital.

Que para el predio objeto de solicitud de licencia, previo el procedimiento previsto por la Ley 388 de 1997 y el entonces Decreto Nacional 2181 de 2006, se adoptó el Decreto Distrital 575 del 30 de diciembre de 2010 -Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa, el cual fue modificado a través del Decreto Distrital 785 del 22 de diciembre de 2017, con base en el cual se concede la presente licencia.

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de ciertos fines, como los señalados en los numerales 2 y 3 del mencionado artículo, y que tienen que ver con: "(...) *2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.* (...).".

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 "*Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley*".

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial - POT, los planes parciales son "(...) *instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico -financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial*".

Que los numerales 1 y 2 del artículo 32 del POT, establecen la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras "*Para todas aquellas áreas clasificadas como suelo de expansión urbana*" y "*Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.*".

Que el Decreto Distrital 436 de 2006 establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de qué trata el artículo 361 del POT y las normas que lo desarrollan y complementan, estableciendo además la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos. En su artículo 3° define el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a tratamiento de desarrollo en el Distrito Capital.

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un plan parcial.

Que el Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2004, *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"*, establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal 85 (UPZ 85), denominada BOSA CENTRAL, reglamentada por el Decreto Distrital 313 de fecha septiembre 06 de 2005 modificado por el Decreto Distrital 466 de fecha septiembre 08 de 2010, en el **Sector Normativo 1, Área Urbana Integral - Zona Residencial** con asignación de **Tratamiento de Desarrollo.**

Que mediante el Decreto Distrital 327 de 2004 se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 361, numeral 1, del Decreto Distrital 190 de 2004, antes citado, el cual establece, que en los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en área urbana, con área neta igual o superior a 10 hectáreas, se deberá adelantar la aprobación de un Plan Parcial, como procedimiento previo al trámite de la licencia de urbanización ante una Curaduría Urbana.

Que el artículo 2.2.4.1.6.1.2 Unidades de gestión del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que *"(...) los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del presente decreto, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997..."*

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

Que el artículo 27 del Decreto Distrital 785 de 2017 que modifica el artículo 30 del Decreto Distrital 575 de 2010 , definió los ámbitos para tres (3) unidades de gestión o actuación urbanística (UG/UAU) tal y como se indica en el Plano 2 de 2 "Propuesta Urbana – Componentes Urbanos – Perfiles Viales" y ordena que para cada una de las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística (UG/ UAU) se deberá tramitar y obtener la correspondiente licencia de urbanización.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia corresponde a la Unidad de Gestión/ Unidad de Actuación Urbanística N° 3 de acuerdo con lo indicado en el Plano 2 de 2 "Propuesta Urbana – Componentes Urbanos – Perfiles Viales" del Decreto Distrital 785 de 2017.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 41 del POT, las licencias que se expidan en desarrollo de las autorizaciones para el plan parcial "La Palestina", incluirán las obligaciones urbanísticas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que los porcentajes de zonas de cesión adoptados para las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística en el marco del Decreto Distrital 785 de 2017 para el plan parcial "La Palestina, serán las exigidas por los Curadores Urbanos al momento de la expedición de las respectivas licencias de urbanización, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.5.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

Que la exigencia que deberán realizar los Curadores Urbanos para el licenciamiento de cada una de las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística (UG/UAU) deberá corresponder únicamente a los cesiones de espacio público definidas para cada una de las unidades, lo cual está en correspondencia con el esquema de reparto de cargas y beneficios establecido en el Plan Parcial "La Palestina"

Que la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística solo aplicará cuando no haya acuerdo unánime entre los propietarios de los inmuebles incluidos en las unidades señaladas en el Decreto 785 de 2017, para la solicitud de una única licencia de urbanización.

Que para el caso que nos ocupa, los propietarios de la totalidad de los predios en el ámbito de la Unidad de Gestión/ Unidad de Actuación Urbanística N° 3 solicitaron ante esta Curaduría Urbana la adopción de una única licencia de urbanización, por lo cual *el área objeto de la operación se denominará* desarrollo urbanístico **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

Que según los planos Nos. 3 y 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el desarrollo urbanístico denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, se encuentra localizado en zona de riesgo por fenómenos de inundación BAJA y NO se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que en virtud de lo anterior y de acuerdo con el artículo 7° del Decreto Distrital 785 de 2017 que modifica *el artículo 8°* del Decreto Distrital 575 de 2010, *"El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, mediante el oficio N° 2016EE13756 del 22 de noviembre de 2016, ratificó el Concepto Técnico CT-5863 del 12 de julio de 2010 emitido por el Fondo de Atención y Prevención de Emergencias –FOPAE- (hoy IDIGER), respecto a las condiciones de amenaza y riesgo del plan parcial "La Palestina", el cual fue emitido en el marco de la adopción del Decreto Distrital 575 de 2010. Por tal razón, el plan parcial "La Palestina" deberá dar cumplimiento a los lineamientos señalados en el mencionado concepto técnico, el cual ratifica el mapa de zonificación de amenaza por inundación establecida por el POT, así como establece disposiciones y recomendaciones para el desarrollo del plan parcial."*

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia, hace parte del área identificada con el plano topográfico con código de sector No. 0046420111, actualizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2012EE50972 de 12 de Diciembre 2012.

Que para los aspectos no previstos en el plano topográfico con código de sector No. 0046420111, actualizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2012EE50972 de 12 de Diciembre 2012, se consideró lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.7.5 *Cartografía oficial del plan parcial* del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual indica que *"(...) el trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del municipio o distrito, y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el plan parcial"*

Que el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial local, definidos en el plano topográfico con código de sector No. 0046420111, actualizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio 2012EE50972 de 12 de Diciembre 2012, como también mantiene las condiciones de la cartografía adoptada por el plan parcial mediante Decreto Distrital 785 de 2017.

SALAMANCA

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

Que adicionalmente, el Proyecto Urbanístico propuesto para el desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto Distrital 785 de 2017 y el Decreto Distrital N° 327 de 2004, entre otras.

Que de conformidad con el artículo 43 del Decreto Distrital 785 de 2017, el plan parcial adoptado define el cumplimiento de lo establecido en el artículo 350 del POT y del artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004, indicando que el plan parcial "La Palestina" debe destinar un área mínima del 20% del suelo útil residencial para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS).

Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2° de la Resolución 462 de 2017 *"Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"*, los interesados presentaron copia de los certificados de las empresas de servicios públicos sobre disponibilidad definida para la prestación de los mismos y sus condiciones.

Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 45 que *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten"*.

Que en virtud de lo anterior, el artículo 43 del Decreto Distrital 785 de 2017 que adiciona el artículo 46-A al Decreto Distrital 575 de 2010, el cual señala sobre la participación en plusvalía que *"(...) además de los hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen de usos del suelo a unos más rentables y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo determinados en el artículo 46 del Decreto Distrital 575 de 2010; con la adopción de la presente modificación del plan parcial se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por el incremento en el índice de construcción, tal como lo señala el "Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del 27 de octubre de 2017", elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación.*

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017.

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deberá realizar el cálculo y liquidación del efecto plusvalía para cada una de las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística del plan parcial (...)".

Que para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 11° del Decreto Nacional 2218 de 2015 en su parágrafo 3°, establece que sólo será exigible el pago de la participación en plusvalía, cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud de licencia.

Que a la fecha, consultado el Folio de Matricula Inmobiliaria No 50S40609981 impreso el 17 de enero de 2018, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio, por lo tanto no es exigible el pago de dicha participación, como requisito para la expedición de la Licencia solicitada.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó por correo certificado a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones el 27 de marzo de 2018, de las cuales fueron devueltas 14 comunicaciones, motivo por el cual esta Curaduría publicó en la página WEB www.curaduria1bogota.com el 02 de abril 2018, la iniciación del trámite de solicitud de Licencia de Urbanismo, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo pronunciamiento alguno por parte de vecinos colindantes ni terceros interesados.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 18-1-0118, la aprobación de Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública. Cinco (5) fotografías de la valla con la información indicada fueron anexadas al expediente por parte de los interesados el 7 y 9 de marzo de 2018, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento de algún tercero al respecto.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y la expedición de la Licencia de Urbanización para la Etapa 1, en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**.

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

Que esta Curaduría Urbana realizó el estudio urbanístico del proyecto denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, encontrando que se ajusta a las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Distrital 785 de 2017 y al Decreto Distrital 327 de 2004, entre otras.

Que la presente solicitud de aprobación de Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización para la Etapa 1, del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, han sido tramitados de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU1B48/4-06.

Que el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, no requiere Licencia Ambiental, conforme a lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, que en el numeral 2 establece que "... no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta Ley". 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 1180 de Mayo 10 de 2003, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993.

Que de acuerdo con el Artículo 2.2.6.1.2.2.3 el Decreto Nacional 1077 de 2015 y una vez revisado el proyecto sometido a consideración por parte de la Curaduría Urbana No. 1, desde el punto de vista técnico, jurídico y urbanístico, se decide aprobar el Proyecto Urbanístico y la Licencia de Urbanismo, en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, del proyecto denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, en los términos solicitados, por cumplir íntegramente con las disposiciones sustantivas y de procedimiento contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1° APROBACIÓN. Aprobar el Proyecto Urbanístico y la división por etapas del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL), cuyos linderos y área están contenidos en el plano topográfico con código de sector No. 0046420111, como también en la cartografía adoptada por el plan parcial mediante Decreto Distrital 785 de 2017, proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 18-1-0118, el cual se adopta mediante la presente Resolución en el artículo siguiente.

ARTICULO 2° ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO. Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, el distinguido con el N° **CU1B48/4-06**, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas No. H-27, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyo segundo original reposa en el archivo de la entidad precitada.

PÁRAGRAFO. El plano que se aprueban mediante la presente resolución reemplaza y sustituye en su totalidad al plano urbanístico N° CU5B48/4-00, aprobado mediante la RES 13-5-1477 del 27 de Diciembre 16 de 2015 por la Curadora Urbana No 5 de la época Arq. Juana Sanz Montaño

ARTICULO 3° LICENCIA QUE SE CONCEDE. Conceder a EDIFICAR ASOCIADOS SAS, con Nit. 800236729-6, Representada Legalmente por el señor CARLOS FERNANDO AFANADOR BERNAL, identificado con cédula de cédula número 79236525 expedida en Bogotá, sociedad Fideicomitente dentro del Patrimonio autónomo denominado Fideicomiso LOTE PENTECOSTES, constituido sobre el predio con nomenclatura CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL), según consta en con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40609981 y CHIP AAA0236BASK, Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo se expiden de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico y demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia N°.18-1-0118.

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

ARTICULO 4° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo que se otorga mediante la presente Resolución para el proyecto urbanístico denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, será de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un período adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la presente Resolución. (Articulo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 8 del Decreto Nacional 2218 de 2015 y a su vez modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1197 de 2016).

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de la obra.

De conformidad con el parágrafo transitorio del Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 2013 de 2017, hasta el 31 de diciembre de 2019, los titulares de las licencias urbanísticas vigentes, podrán solicitar una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga.

La solicitud de la segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular. La segunda prórroga solo podrá concederse cumpliendo los requisitos señalados en este parágrafo y por una sola vez.

ARTICULO 5° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

TITULAR DE LA LICENCIA. Establecer como titular de la Licencia de Urbanización para la Etapa 1 en la modalidad de Desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** a EDIFICAR ASOCIADOS SAS con Nit. 800236729-6, representada legalmente por el señor CARLOS FERNANDO AFANADOR BERNAL, identificado con cédula de cédula número 79236525 expedida en Bogotá, en calidad de sociedad fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso LOTE PENTECOSTES, según consta en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40609981 y CHIP AAA0236BASK

URBANIZADOR RESPONSABLE. Establecer como Urbanizador Responsable de la Etapa 1 del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** al Arquitecto XAVIER GUILLERMO ROMERO, identificado con cédula de

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

ciudadanía N° 79.143.174 y Matrícula Profesional No. 25700-05949 según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No.18-1-0118.

ARTICULO 6° La ejecución de las obras de urbanismo de la Etapa 1 del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4° de la presente Resolución y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir ante el Instituto de Desarrollo Urbano.

- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7° Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACION DEL PREDIO

1.1. Nombre : **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**
1.2. Área Bruta : 32.000.00 M2
1.3 Área Neta Urbanizable : 32.000.00 M2
1.4. Área Neta Urbanizable Etapa 1 : 23.003.87 M2
1.5 Folio de Matrícula Inmobiliaria : 50S40609981
CHIP del predio : AAA0236BASK

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable de la **ETAPA 1** del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** (23.003.87 M2).

3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACION DE LOS MISMOS.

- E.A.A.B: Oficio No 35300-2016-0353 de 04 de noviembre de 2016.
- CODENSA: Oficio No. 00172742 de 18 de diciembre de 2017
- GAS: Oficio No. NEDS 6531-2018 de 06 de febrero de 2018.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994 en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: SIN ASIGNACION

ARTICULO 8° Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano N° **CU1B48/4-06**, que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°.

- **AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.**

ETAPA 1:

ITEM	AREA (M2)
1.Malla Vial Intermedia y Local	**5511,96**
1.2 Vía 2 Cl 71 A Sur V-5E (Parte)	239,07
1.3 Vía 5 Calle 73 Sur V-6	2010,61
1.4 Vía 6 Dg 72 Sur V-6E	1370,99
1.5 Vía 7 Kr 83 B V-6E	1891,29
2. Cesiones para parques	**5858.06**
2.1 Alameda AL 3	**5858.06**

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

TOTAL CESIONES	**11370,02**

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. **CU1B48/4-06**, que se adopta mediante la presente Resolución.

AREA UTIL	AREA (M2)
ETAPA 1	11633.86

ARTICULO 9° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El desarrollo urbanístico denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Distrital 785 de 2017 y el Decreto Distrital N° 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:

1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

ZONIFICACION SEGÚN UPZ 85 – BOSA CENTRAL y P.O.T.:

- Sector Normativo: 1
- Área de Actividad: Urbana Integral
- Zona: Residencial
- Tratamiento de Desarrollo

2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION:

Según Mapa N° 3 de amenaza por inundación, que hace parte integrante del Decreto Distrital 190 de 2004, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, Distrito Capital, el predio se encuentra en zona de amenaza por inundación BAJA.

En virtud de lo anterior y de acuerdo con el artículo 7° del Decreto Distrital 785 de 2017 que modifica el artículo 8° del Decreto Distrital 575 de 2010, *"El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, mediante el oficio N° 2016EE13756 del 22 de noviembre de 2016, ratificó el Concepto Técnico CT-5863 del 12 de julio de 2010 emitido por el Fondo de Atención y Prevención de Emergencias –FOPAE- (hoy IDIGER), respecto a las condiciones de amenaza y riesgo del plan parcial "La Palestina", el cual fue emitido en el marco de la adopción del Decreto Distrital 575 de 2010. Por tal razón, el plan parcial "La Palestina" deberá dar cumplimiento a los lineamientos señalados en el mencionado concepto técnico, el cual ratifica el*

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

mapa de zonificación de amenaza por inundación establecida por el POT, así como establece disposiciones y recomendaciones para el desarrollo del plan parcial."

Según Mapa No. 4 de amenaza por fenómeno de remoción en masa, que hace parte integrante del Decreto citado, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

3. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO- LOCALIZACIÓN DE LAS ZONAS DE CESIÓN.

El desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL**, prevé un área destinada para Cesiones para parques – Alameda AL3 de 5.858 M2.

Los porcentajes de zonas de cesión adoptados para la Unidad de Gestión N° 3, se exigen conforme lo determinado por el Decreto Distrital 785 de 2017.

El área de cesión para parque (Alameda AL3) del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL**, se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, siguiendo las normas contenidas en la presente Resolución según plano No. **CU1B48/4-06**, y una vez construida y entregada al Distrito Capital, por el urbanizador responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

4. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Intermedia y local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el plano topográfico con código de sector No. 0046420111, a la estructura urbana definida en la cartografía adoptada por el plan parcial "La Palestina" mediante Decreto Distrital 785 de 2017 y al plano urbanístico del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL**, distinguido con el N° **CU1B48/4-06**, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución.

Malla Vial intermedia y Local	Área (M2)
Vía 2 Cl 71 A Sur V-5E (Parte)	239,07
Vía 5 Calle 73 Sur V-6 E	2010,61
Vía 6 Dg 72 Sur V-6E	1370,99
Vía 7 Kr 83 B V-6E	1891,29

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

5. NORMAS URBANISTICAS.

De conformidad con la ficha normativa que hace parte de la UPZ 85 – Bosa Central y teniendo en cuenta que el predio sin desarrollar se encuentra localizado en un Área Urbana Integral Zona Residencial y las precisiones hechas por el Plan Parcial La Palestina adoptado mediante Decreto Distrital 785 de 2017 se podrán desarrollar los usos señalados a continuación cumpliendo con las siguientes condiciones:

5.1 USOS:

De acuerdo con el artículo 22 del Decreto Distrital 785 de 2018, se establecen los siguientes usos, para cada una de las manzanas descritas en el Plano 1 de 2 "Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas del Plan Parcial La Palestina, así:

	MANZANAS	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS
UNIDAD DE GESTIÓN N° 3 -UG 3	Manzana 6 - Lote 6A y Manzana 7- Lote 7B	Vivienda de Interés Social –VIS Agrupación Vivienda Multifamiliar	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal. (En locales en primer piso sin superar 500 m2 por manzana). Equipamiento de escala vecinal cumpliendo con las condiciones para el desarrollo del uso.
	Manzana 7 Lote 7A	Vivienda de Interés Prioritario –VIP - Agrupación Vivienda Multifamiliar	
	Manzana 6 Lote 6B	Comercio de Escala Zonal	Equipamiento de escala vecinal cumpliendo con las condiciones para el desarrollo del uso

5.2 INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION.

De conformidad con el Decreto Distrital 190 de 2004 POT, Decreto Distrital 785 de 2017 y Decreto Distrital 327 de 2004, se definen los siguientes índices:

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

- **INDICE DE OCUPACION.**

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El índice de ocupación para proyectos que desarrollen vivienda multifamiliar y usos complementarios en las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística N° 3 del plan parcial "La Palestina" resultará de la aplicación de las normas volumétricas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, y en ningún caso podrá ser superior a **0.28** sobre el área neta urbanizable (área base cálculo de edificabilidad), proporcional de cada manzana útil.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

Para la Manzana 6 Lote 6B – Uso Comercio de escala Zonal, el índice de ocupación para el área denominada Lote 6B de la Manzana 6 localizada en la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística N° 3, que desarrollará uso comercial de escala zonal con hasta 2.000 m2 de área construida, resultará de la aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado, y en ningún caso será superior a **0.45** sobre el área neta urbanizable (área base cálculo de edificabilidad).

- **INDICE DE CONSTRUCCION.**

De acuerdo con lo establecido en el plano N° 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 25 del Decreto Distrital 785 de 2017 al predio en que se desarrolla el proyecto **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL**, le corresponden el **RANGO 3** (En áreas en proceso de consolidación) de Edificabilidad.

Los índices de construcción son los que se indican en la siguiente tabla:

	MANZANA	PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	I.C RESULTANTE	I.C. FINAL (I.C. RESULTANTE + I.C. ADICIONAL)
UNIDAD DE GESTIÓN N° 3 -UG 3	Manzana 7	Lote 7A - Vivienda VIP	1.00	1.75
		Lote 7B - Vivienda VIS	0.80	1.75

	Manzana 6	Lote 6A - Vivienda VIS	0.80	1.75

Nota. El área destinada a los usos complementarios se entiende incluida dentro de los índices de construcción señalados.

Para la Manzana 6 Lote 6B – Uso Comercio de escala Zonal, el índice de construcción será el siguiente:

MANZANA	USO PRINCIPAL	I.C RESULTANTE	I.C FINAL (I.C. RESULTANTE + I.C ADICIONAL)
Manzana 6 Lote 6B	Comercio Zonal	0.40	0.60

- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

MANZANA	USO	ÁREA ÚTIL (M2)	ÁREA NETA URBANIZABLE (M2)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)
MZ 7	Lote 7A - Vivienda VIP	2.725,00	5.669,74	9.922,05
	Lote 7B - Vivienda VIS	8.908,86	18.536,13	32.438,23
MZ 6	Lote 6A - Vivienda VIS	4.616,12	9.604,48	16.807,85
	Lote 6B – Comercio zonal	1.593,00	3314,46	1.982,05
TOTAL		**17842,98**	**37124,81**	**61150,18**

Nota. De acuerdo con el Decreto Distrital 785 de 2017, el área neta urbanizable para el cálculo del área construida por manzana se obtiene multiplicando el porcentaje de participación del área útil de la manzana por el área base cálculo de edificabilidad del plan parcial.

Para efectos de la aplicación del índice de construcción, se entiende área total construida la indicada en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

5.3 NORMAS VOLUMETRICAS

- **SOTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.**

Se permiten sótanos y semisótano en las siguientes condiciones:

Manejo de sótanos:

1. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
2. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

Manejo de semisótano:

1. El semisótano en uso de vivienda se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

2. El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros se considera como piso completo.

Usos permitidos en sótanos y semisótano:

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

- **AISLAMIENTOS**

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura propuesta, de acuerdo con la siguiente tabla, de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004; así

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Vivienda Multifamiliar, comercio escala zonal	De 1 a 3	5.00	3.00
Vivienda Multifamiliar, comercio escala zonal	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 a 17	1/ 2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o ma		

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 Mts), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.

b. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.

c. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto 327 Distrital de 2004.

d. Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4,00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

- **VOLADIZOS**

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MAXIMA
Sobre vías mayores a 15 mts y hasta 22 mts	1.00 mts

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

- **ANTEJARDINES**

Se define con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO (En metros)
Vivienda Multifamiliar, comercio escala zonal	De 1 a 3	3.00
	De 4 a 5	4.00
	De 6 a 7	5.00
	De 8 a 17	7.00
	18 o mas	10.00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante,

las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

6. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, con una altura de hasta 1,60 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.

- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2.50 metros.

- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, ni las vías locales.

CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

-Para cerrar predios sin urbanizar.

Con la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

7. ESTACIONAMIENTOS.

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano N° 29 del Decreto Distrital 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe tener en cuenta que el predio se encuentra en el **Sector C, Demanda Media Baja**, y su exigencia será la establecida en el Cuadro Anexo N° 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso permitido a desarrollar.

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

Para usos diferentes a vivienda las cuotas de estacionamientos señaladas, se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán LAS AREAS GENERADORAS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, en todas las escalas, salvo que se señale una unidad diferente.

Los cupos de parqueo exigidos se calculan sobre las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes exigido se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizaran dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada 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.

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para personas con movilidad reducida con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M. con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto Nacional 1538 de 2005, artículo 11). Estos cupos deberán localizarse próximos a las áreas de acceso.

Adicionalmente deben observarse las precisiones del artículo 26° del Decreto Distrital 785 de 2017 que modifica el artículo 27° del Decreto Distrital 575 de 2010, así:

"En las licencias de construcción se deberán prever los cupos de estacionamiento correspondientes a los usos propuestos, de acuerdo con las exigencias del Cuadro Anexo N° 4 del POT y demás normas aplicables sobre la materia y la siguiente tabla:

USO PRINCIPAL		**TIPO**	**ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTA-CIONAMIENTOS - D**
TIPO	ESCALA		
RESIDENCIAL (VIS-VIP)	Multifamiliar	Privados:	1 x 6 viviendas
		Visitantes:	1 x 15 viviendas

COMERCIO	Zonal	------	Privados:	1 x 250 m2
			Visitantes:	1 x 40 m2

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán según lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 1108 de 2000

8. 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, de comercio y/o servicios con más de 800 M2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

Para el uso de vivienda No VIS se exige en una proporción mínima de 15 M2 por cada 80 M2 de construcción.

Para el uso de vivienda de interés social:

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda
  -Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

Para usos diferentes de vivienda se exige en una proporción mínima de 10 M2 por cada 120 M2 de construcción en el uso.

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.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

Destinación y localización del equipamiento comunal privado:

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

9. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31° del Decreto Distrital 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

10. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen o modifiquen.

11. PROVISION DE VIS

De acuerdo con el Decreto Distrital 785 de 2017, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 350 del POT y del artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004, el plan parcial "La Palestina" debe destinar un área mínima del 20% del suelo útil residencial para el desarrollo de

proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) que corresponde para el caso de la Unidad de Gestión 3 a:

Según el Decreto Distrital 785 de 2017, el plan parcial destinará el 97,05% del suelo útil residencial a Vivienda de Interés Social VIS. Las manzanas N° 6A, 7B de la Unidad de Gestión N° 3 objeto de la presente licencia cuentan con un área útil de 16.249,98 m2 destinados en su totalidad a VIS aunque su obligación mínima de suelo para VIS sea de 3.250,00 m2.

12. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

De conformidad con el artículo 31 del Decreto Distrital 785 de 2017 que modifica el artículo 34 del Decreto Distrital 575 de 2010 y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006 Las Cargas Generales, se entienden como las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

En el marco de la Unidad de Gestión N° 3 no se localizan en su ámbito geográfico, carga general correspondiente a los elementos de la malla vial arterial, servicios públicos y la estructura ecológica principal del plan parcial.

Sin embargo para el cumplimiento de las cesiones urbanísticas para componentes de carga general de que trata el artículo 32 del Decreto Distrital 785 de 2017, como resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para el plan parcial "La Palestina" y su cumplimiento en suelo para la Unidad de Gestión N° 3 es la siguiente:

ARQ. RUTH CUBILL
CURAD
URBAN

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

VALORACIÓN CARGAS GENERALES PLAN PARCIAL			
PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	**Área carga general**		**TOTAL (m2)**
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad Resultante (m2)	**Cesión adicional de suelo por edificabilidad Adicional (m2)**	
VIP	0,00	885,90	885,90
VIS	0,00	48.640,16	48.640,16
Comercio Zonal	331,45	0,00	331,45
Total Área de Suelo requerida para Cargas Generales (m2)	331,45	49.526,05	49.857,50
Carga general Avenida Ciudad de Cali			19.384,64
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			7.752,20
Total área de carga geográfica en el plan parcial (m2)			27.136,84
Área de suelo faltante para cargas generales en el plan parcial (m2)			**22.720,66**

En el plan parcial "La Palestina" el reparto de cargas y beneficios arroja un total de 49.857,50 m2 de área de suelo requerida para cargas generales. El cumplimiento de la carga general al interior del ámbito geográfico del plan parcial corresponde a los elementos de la malla vial arterial (19.384,64 m2) y el Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo (7.752,20 m2), en virtud de lo cual el área de carga geográfica en el plan parcial es equivalente a 27.136,84 m2. De este modo, el área de carga general faltante requerida según el sistema de reparto corresponde a 22.720,66 m2.

Para la Unidad de Gestión N° 3 objeto de la presente licencia, las carga generales se deberán cumplir de la siguiente manera:

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

VALORACIÓN CARGAS GENERALES UG/UAU 3			
PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	Área carga general		TOTAL (m2)
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad Resultante (m2)	Cesión adicional de suelo por edificabilidad Adicional (m2)	
VIP	0,00	885,90	885,90
VIS	0,00	5.788,25	5.788,25
Comercio Zonal	331,45	0,00	331,45
Total Área de Suelo requerida para Cargas Generales (m2)	331,45	6.674,15	7.005,59
Carga general Avenida Ciudad de Cali			0,00
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			0,00
Total Área de Carga Geográfica en la UG/UAU3 (m2)			0,00
Área de suelo faltante para cargas generales en la UG/UAU3 (m2)			7.005,59

De acuerdo con el artículo 33° del Decreto Distrital 785 de 2017 que Adiciona el artículo 35-A al Decreto Distrital 575 de 2010, para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas referidas a las cargas generales, se deben tener en cuenta las modalidades de cumplimiento del reparto de cargas y beneficios definidas para el plan parcial "La Palestina".

Ya que la Unidad de Gestión N° 3 objeto de licencia no cuenta con suelo requerido para cargas generales en el ámbito geográfico propio, de los 22.720,66 m2 faltantes de la totalidad del plan parcial, se definió que el área faltante de la Unidad de Gestión N° 3 equivalente a **7.005,59 m2**, la cual podrá cumplirse mediante las siguientes opciones, en el orden que se indica a continuación:

- **Cumplimiento de la obligación en obras:** Mediante la ejecución de obras de infraestructura correspondientes al reforzamiento de la estación elevadora "Grancolombiano" en los términos del Oficio S-2017-187942 del 13 de octubre de 2017 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

Bogotá S.A. ESP., para lo cual se deberá suscribir la respectiva Carta de Compromisos entre las partes.

El cumplimiento de esta obligación está supeditada a la entrada en operación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Canoas, lo cual se deberá definir con la EAB al momento de la solicitud de la disponibilidad de prestación del servicio.

Para efectos del cumplimiento del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, el valor de las obras deberá ser validado y certificado por la EAB o la autoridad competente conforme a las condiciones técnicas de la entidad.

- **Aporte de suelo de carga general por fuera del plan parcial:** Para cumplir la obligación de cesión de suelo de cargas generales, el propietario y/o urbanizador podrá aportar suelos de carga general conforme a lo señalado en el artículo 25 del Decreto Distrital 436 de 2006. Por lo tanto, se podrá efectuar el traslado de la obligación de carga general aplicando la fórmula establecida en el artículo 26 del decreto en mención.

- **Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero destinado al fondo cuenta del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para pago compensatorio:** El propietario y/o urbanizador deberá adelantar el pago compensatorio al fondo cuenta administrado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU en los términos de los Decretos Distritales 436 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Para tal efecto, se deberá solicitar ante la Secretaría Distrital de Planeación la liquidación del valor del pago compensatorio en relación con los metros cuadrados objeto de la obligación de suelo de carga general.

En los términos del artículo 28 del Decreto Distrital 436 de 2006, el cumplimiento de la obligación, en cualquiera de sus modalidades, **deberá hacerse efectivo con anterioridad a la expedición de la licencia de construcción.**

PÁRAGRAFO: Los aspectos no contemplados en relación con el reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial se encuentran descritos en el Subcapítulo II -reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial del Decreto Distrital 785 de 2017 Plan Parcial "La Palestina".

RES 18 - 1 0182 DE 06 ABR 2018

Continuación Resolución N°

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

13. CUMPLIMIENTO DEL PAGO COMPENSATORIO POR ESTANDAR DE ESPACIO PÚBLICO.

De conformidad con el artículo 34°- del Decreto Distrital 785 de 2017 que adiciona el artículo 35-B al Decreto Distrital 575 de 2010, el cumplimiento del pago compensatorio por estándar de espacio público, señala que de acuerdo con el artículo 20 Decreto Distrital 785 de 2017, el estándar de espacio público del plan parcial corresponde a un área de 82.124,17 m2 destinados a zonas verdes, de los cuales 19.466,12 m2 serán objeto de pago compensatorio y para la Unidad de Gestión N° 3 el Plan Parcial indica una obligación de **3.004.56 m2** que deberán ser compensados al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos a cargo el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD.

CUANTIFICACIÓN ESTÁNDAR ESPACIO PÚBLICO						VALORACIÓN COMPENSACIÓN			
Producto Inmobiliario Tipo / UG / Producto Manzana-Inmobiliario	Cantidad de Viviendas*	Cantidad de Habitantes Por Vivienda	Cantidad Total de Habitantes	Estándar de Zona Verde Por Habitante (M2/ Habitante)	Total Estándar de Zona Verde	Zonas verdes válidas para el estándar ubicadas dentro del plan parcial (M2)	Zonas verdes a compensar (M2)	Valor por M2 para pago (COP 2017)	Pago compensatorio al IDRD (COP 2017)
TOTAL PLAN PARCIAL	5.968,33		20.531,04		82.124,17	62.658,05	19.466,12		10.146.545.164,19
UG -3	769,47		2.646,98		10.587,91	7.583,35	3.004,56	521.241,24	1.566.099.019,59

*No incluye viviendas VIP

Las condiciones y precisiones respecto de esta obligación se describen en el Decreto Distrital 785 de 2017 Plan Parcial "La Palestina"

1. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución para la Urbanización **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL**, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto 561 de 2015) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007)

actualizados mediante el Decreto 219 de 2016 y demás normas que las modifiquen o complementen.

2. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES: De acuerdo con lo establecido en el Decreto 561 de 2015 actualizado mediante el Decreto 219 de 2016, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "*Cartillas de Andenes*"
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.
- La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

3. OTRAS NORMAS.

- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, sus Decretos reglamentarios y aquellas normas que la complementen, modifiquen o sustituyan.

- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.

- **Buzones e hidrantes**: Decreto 1388 de 1976.

- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel

distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decreto 2981 de 2013 y 620 de 2007.

- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995**: En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.

- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios**: El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400/97, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.

- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.**: Resolución N° 113583 de 2014 proferida por el I.D.U.

- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito**: Decretos N° 545 de 2016 y N° 190 de 2004 (Compilación del P.O.T).

4. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

Plan Parcial "La Palestina". Decreto Distrital 575 de 2010, modificado por el Decreto Distrital 785 de 2017

Estacionamientos y condiciones de diseño, Decreto 1108 de 2000.

Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto Distrital 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.

Normas aplicables al espacio público: Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto 561 de 2015 actualizado mediante el Decreto 219 de 2016.

Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital: Decreto 545 de 2016 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).

ARTICULO 10° PARTICIPACION EN PLUSVALIA. En concordancia con el artículo 43 del Decreto Distrital 785 de 2017 que adiciona un artículo 46-A al Decreto Distrital 575 de 2010, además de los hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen de usos del suelo a unos más rentables y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo determinados en el artículo 46 del Decreto Distrital 575 de 2010; con la adopción de la modificación del plan parcial se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por el incremento en el índice de construcción, tal como lo señala el *"Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del 27 de octubre de 2017"*, elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deberá realizar el cálculo y liquidación del efecto plusvalía para cada una de las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística del plan parcial".

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

ARTICULO 11° OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo de los titulares de las Licencias, del urbanizador responsable del proyecto urbanístico denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

I. OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLES

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 545 de 2016 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004 (P.O.T.).

2. La obligación de construir la vía local de uso público, en el área que corresponde al proyecto urbanístico denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL**, incluido su sobre ancho de andén, con sujeción al Plano Oficial de la urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, con el número **CU1B48/4-06**, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el IDU, de conformidad con el procedimiento establecido por la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas del Decreto 561 de 2015 actualizado por el Decreto 219 de 2016, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.

3. La obligación de construir, dotar y equipar el área de cesión (sobre ancho de andén) de la urbanización, de conformidad con los diseños específicos de acuerdo a las especificaciones y lineamientos que establezca el IDU, con sujeción a las normas específicas establecidas en la presente licencia y demás normas vigentes sobre la materia.

La Alameda AL3 de la urbanización, una vez construida y dotada por el urbanizador, hará parte del Sistema de Espacios Peatonales.

4. Quedan a cargo del urbanizador responsable de la urbanización, la obligación de ejecutar 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, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.

5. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo a lo previsto en el Decreto 545 de 2016 y el Decreto 190 de 2004. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas equivalentes al cincuenta por ciento (50%) del valor total de la obra según lo establecido en el Artículo 15, numerales 1 y 2 del citado Decreto 545 de 2016.

6. La constitución de esta póliza se deberá protocolizar con la Escritura Pública de constitución de la urbanización (Decreto 545 de 2016)

7. La obligación de los titulares de la Licencia de Urbanización y del Urbanizador Responsable de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 15 de la presente Resolución, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

8. Constituir la Póliza de garantía para la estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 15, numerales 1 y 2 del Decreto 545 de 2016.

9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

10. Las demás obligaciones indicadas en el artículo 42° del Decreto Distrital 785 de 2017 que modifica el artículo 45 del Decreto Distrital 575 de 2010.

OTRAS OBLIGACIONES

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice tanto la salubridad y seguridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

3. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.

4. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

5. Facilitar el desplazamiento y accesibilidad de la población de movilidad reducida mediante las normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción definidas para dicho caso, Ley 361 de 1997, Decreto Nacional 1538 de 2005 y aquellas que los complementen o modifiquen.

6. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismoresistentes vigentes.

7. 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 (Secretaría Distrital de Ambiente), conforme a lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de 2014.

8. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

9. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mts.) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del aludido Decreto.

El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su prórroga.

El titular de las licencias deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en la Ley 1801 de 2016.

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 Nacional 1077 de 2016, el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la autoridad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción, en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO 13. Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador y constructor responsables de la urbanización, enumeradas en el artículo 14° de la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación Proyecto Urbanístico y de Licencia de Urbanización, radicada bajo la referencia 18-1-0118.

2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, instalada en el predio.

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

3. El plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL**, aprobado bajo el número de archivo N° **CU1B48/4-06** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N° 18-1-0118.

4. El plano topográfico distinguido con código de sector 0046420111 000 00000, actualizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2012EE50972 de diciembre 12 de 2012, del predio donde se propone el desarrollo urbanístico denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL.**

5. Los oficios sobre disponibilidad de servicios para el predio:

a) E.A.A.B: Oficio No 35300-2016-0353 de 04 de noviembre de 2016.
b) CODENSA: Oficio No. 00172742 de 18 de diciembre de 2017.
c) GAS: Oficio No. NEDS 6531-2018 de 06 de febrero de 2018.

6. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

7. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 545 de 2016.

8. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado **PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL**, otorgada mediante la presente Resolución.

ARTICULO 14° CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

ARQ. RUTH CUBILLOS
CURADURÍ
URBANA 1

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO 15° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.

2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012.

3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.

6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

RES 18 - 1 0182

Continuación Resolución N° *DE* 06 ABR 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL). Alcaldía Local de Bosa.

ARTICULO 16° La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con el Decreto Distrital 016 de 2013 y el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de conformidad con el Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los 06 ABR 2018

RUTH CUBILLOS SALAMANCA
CURADURÍA URBANA 1

Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
CURADORA URBANA No. 1

Arq. German Moreno Galindo
Director Técnico General

Arq. Marcela Ramos Torres
Coordinadora de Urbanismo y Proyectos Especiales

Abogada: Xiomara Cepeda Murcia
Coordinadora Jurídica

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 09 ABR 2018

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Radicación:	18-1-0118
Trámite:	LICENCIA DE URBANISMO
Dirección:	CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL)
Acto Administrativo:	RES 18-1-0182
Propietario:	EDIFICAR ASOCIADOS SAS (Fideicomitente)
Fecha de Notificación:	09 abril de 2018
Hora de Notificación:	03:40 PM

En la ciudad de Bogotá D.C. a la fecha 09 abril de 2018, se notifica personalmente del siguiente ACTO ADMINISTRATIVO: RES 18-1-0182 con fecha de expedición 06-04-2018, correspondiente al inmueble ubicado en la CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL), a AFANADOR CARLOS FERNANDO identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 79236525 en su calidad de Apoderado(a) como consta en los documentos que obran en el expediente.

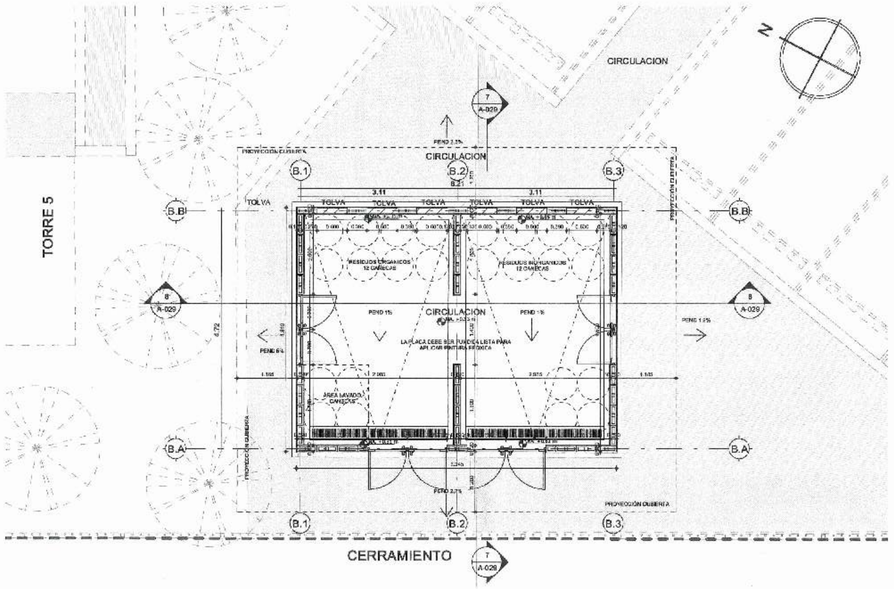
Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió y el de apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en esta diligencia o dentro de los diez días siguientes a ella.

Igualmente se le hace entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.

EL NOTIFICADO

EL NOTIFICADOR

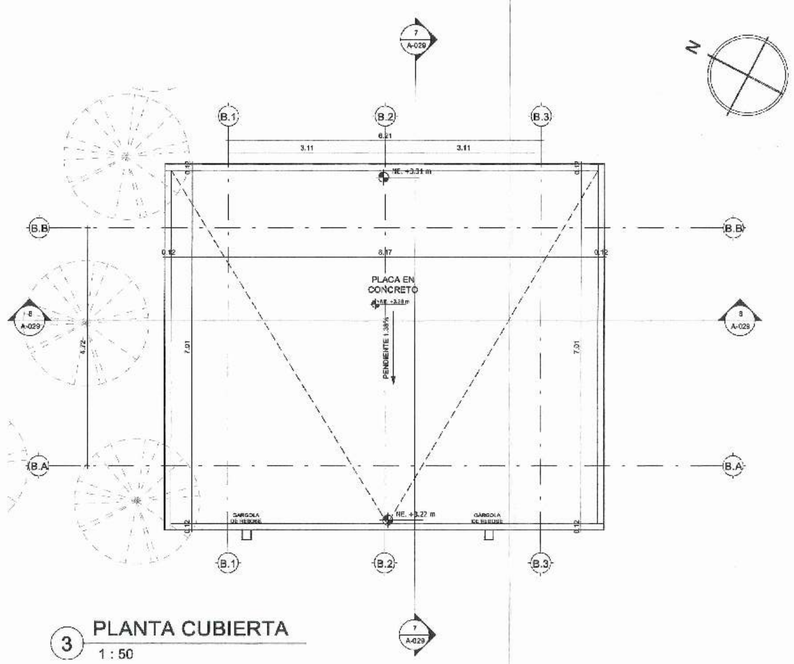
La persona notificada renuncia a términos de ejecutoria	SI		NO	



2 PLANTA PISO 1
1 : 50

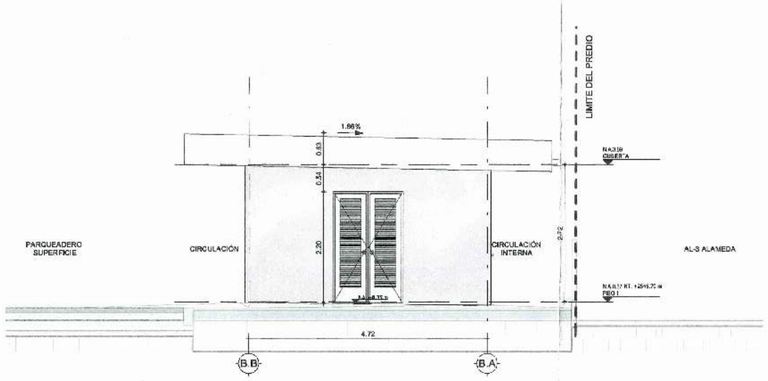


1 MODULO ESTRUCTURAL
1 : 200

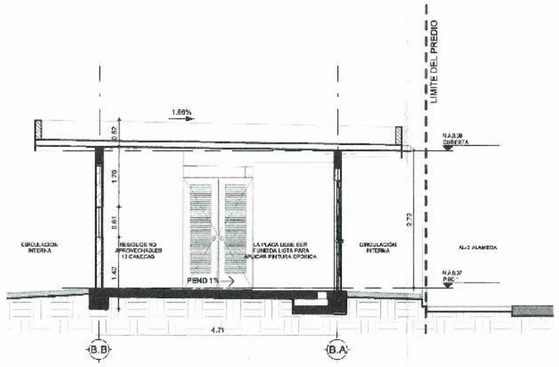


3 PLANTA CUBIERTA
1 : 50

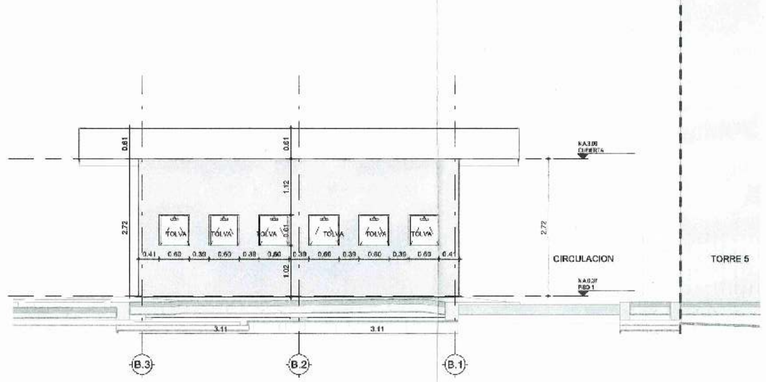
AL-3 ALAMEDA



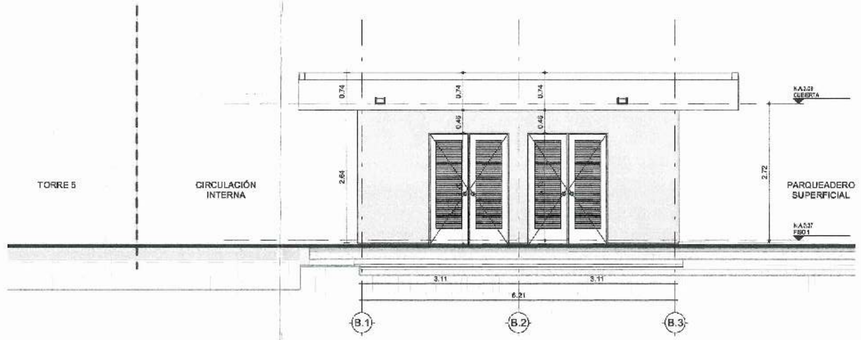
5 FACHADA OCCIDENTAL
1 : 50



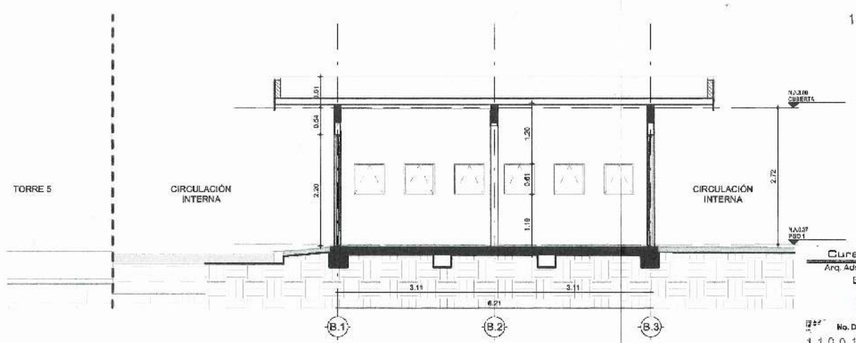
7 SECCIÓN A
1 : 50



4 FACHADA NORTE
1 : 50



6 FACHADA SUR
1 : 50



8 SECCIÓN B
1 : 50

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5425-0151

9 AGO 2024
11001-5-24-1139

AIA Arquitectura

PROYECTO:
MONTECIELO II APARTAMENTOS
PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS
OSPINAS La tradición de innovar
compensar

LOCALIZACIÓN
BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS
DISEÑADOR ESTRUCTURAL
ING. OSCAR ORDOÑEZ CABALLAS
MAT. PROF.:
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
ING. Carolina Vargas
MAT. PROF. 2520 - 163925
CONSTRUCTOR RESPONSABLE
ING. Carolina Vargas
MAT. PROF. 2520 - 163925
ARQUITECTO RESPONSABLE
ARQ. MARCO ANTONIO SALVATIERRA
MAT. PROFESIONAL ANT.

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO RESISTENTE (NSR-10) ESTE EDIFICIO SE CLASIFICA DENTRO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL, GRUPO DE OCUPACION: N2 SUBGRUPO: MULTIFAMILIAR.
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL TECHO, LOSAS Y COLUMNAS. LAS DIVISIONES LEVANTADAS POR EL ARQUITECTO SERAN REVISADAS POR EL CONTRATISTA, EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA, QUIENES COORDINARAN CON EL ARQUITECTO RESIDENTE LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR, A FIN DE EVITAR QUE LOS MUROS QUEDEN SOMETIDOS A FUERZAS QUE NO SEAN LAS DE SU PESO PROPIO, QUE PUEDAN AFECTAR LA ESTABILIDAD DE LOS MISMOS. LOS MUROS INTERNOS Y DE FACHADA, ASÍ COMO LOS DE OTROS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN CONCRETO, DEBERÁN SER PROPORCIONADOS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA, O POR LOS RESPECTIVOS FABRICANTES.
3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS NO ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DE SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALIZARÁ POR PARTE DE DET ARRENDANTE, EL DISEÑADOR RESPECTIVO DEBERÁ ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, A FIN DE QUE EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LA OBRA Y LOS CONSTRUCTORES ENCARGADOS DE INSTALARLOS SEPAN EN ESTOS CASOS LO QUE DEBEN HACER.
   GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES BAJO (EQUIPO DE AIRE)
4. ESTAS NOTAS SOBRE NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS DISEÑADOS EN ARQUITECTONICOS

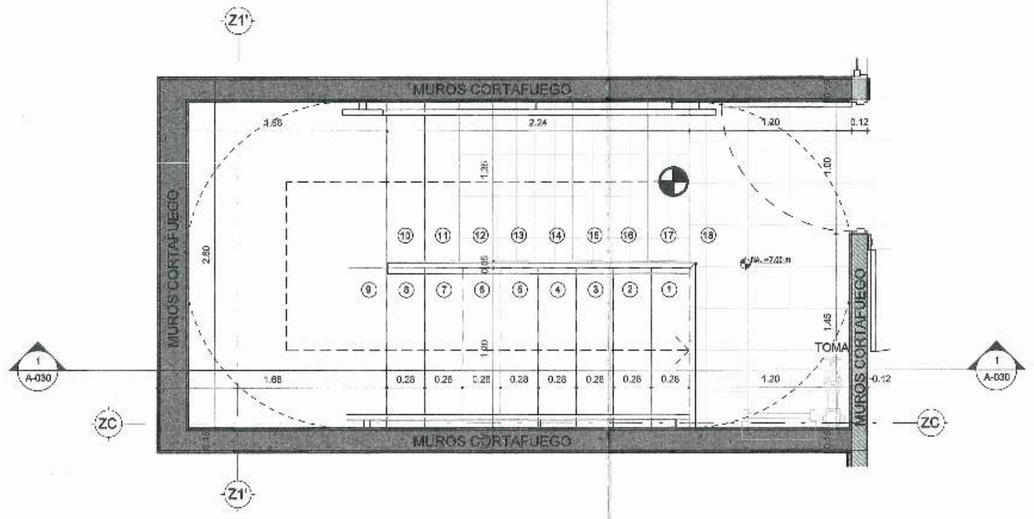
EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	1ra Version RADICACIÓN CURADURIA	29-08-24

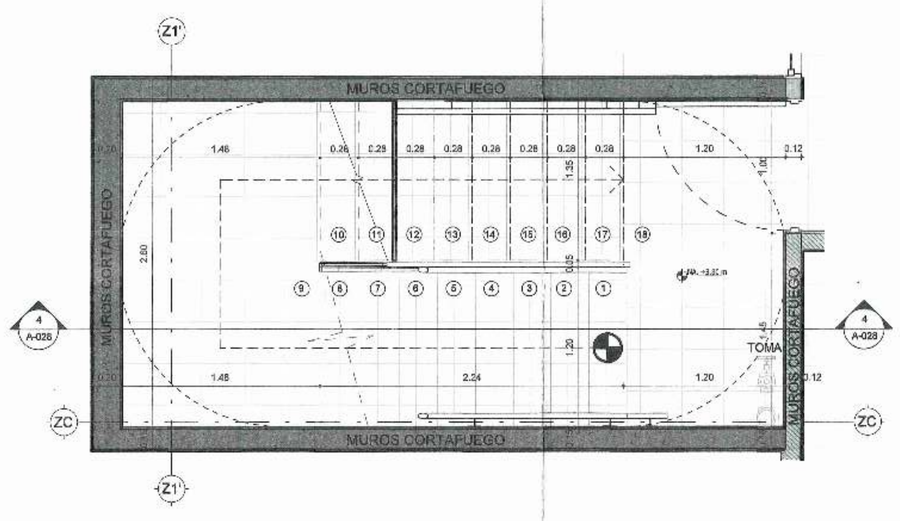
CONTIENE:
CUARTO DE BASURAS

ESCALA	ARQ. COLABO.
INDICADA	Arq. Jonathan Abril Junca
ETAPA	PROYECTISTA
Radicación Curaduría	ARQ. Marco Antonio Salvatierra
FECHA	VERSION / PLANO No.
29/08/24	1 CURADURÍA / A-029

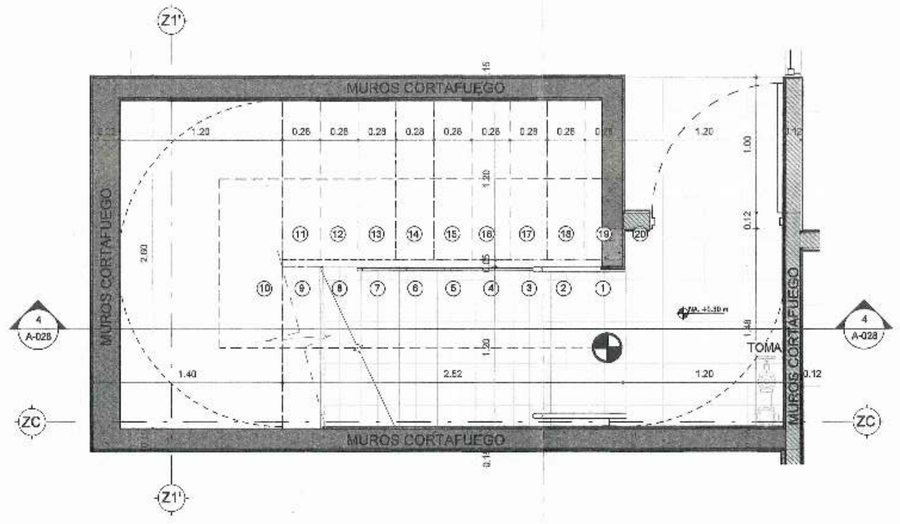
CU 5241787



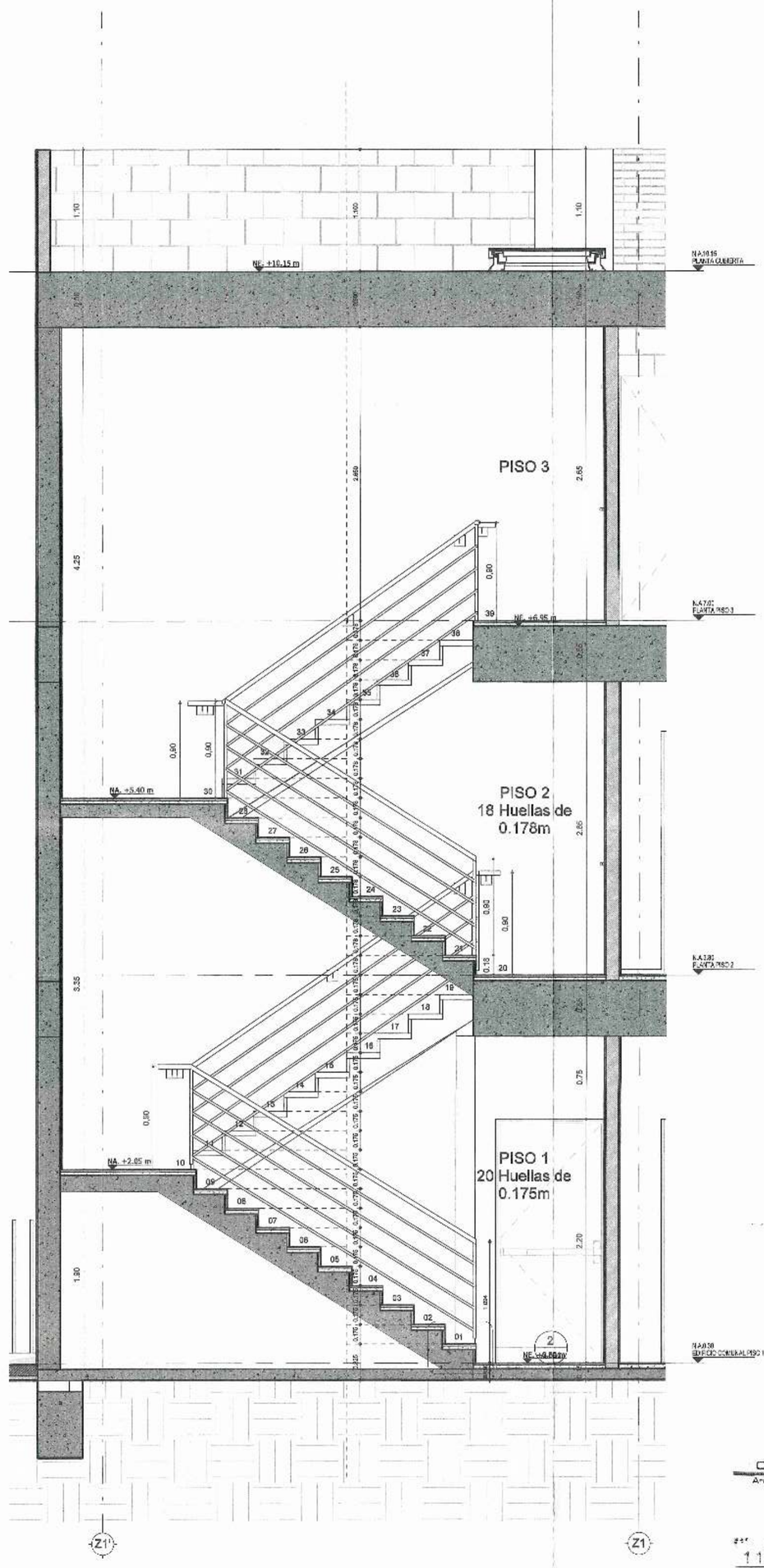
3 PLANTA DETALLE ESCALERA PISO 3
1 : 25



2 PLANTA DETALLE ESCALERA PISO 2
1 : 25



1 PLANTA DETALLE ESCALERA PISO 1
1 : 25



4 CORTE A-A' DETALLE ESCALERA
1 : 25

Curaduría Urbana 5
Arq. Arlhenet López Manasys
Bogotá D.C.

21 ENE 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151

AiA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS
La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

ING. OSCAR ORDOÑEZ CASALLAS

MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Adriel Cardona Vergara

MAT. PROF. 25202-[illegible]

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Adriel Cardona Vergara

MAT. PROF. 25202-[illegible]

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCO ANTONIO SALVATIERRA

MAT. PROF.: [illegible]

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE NSR-10 ESTE EDIFICIO SE CLASIFICA DENTRO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACION: R2
SUBGRUPO: R2-3 APARTAMENTOS

2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL MISMO, DE MANERA TAL QUE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES NO SE AFECTEN CON LAS DEFORMACIONES ESPERADAS PARA EL MOVIMIENTO SISMICO Y EL SUMINISTRO TECNICO DE LA OBRA, DEBERÁ COORDINARSE CON EL ARQUITECTO DISEÑADOR, LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR, A FIN DE CUMPLIR ESTA DISPOSICION. EL CALCULO DEL REFUERZO Y DE LOS ANCLAJES DE LAS MAMPOSTERIAS ESTRUCTURALES Y DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Y ELEMENTOS DE ESTRUCTURALES EN CONCRETO DEBERÁN SER PROPORCIONADOS POR EL INSTANTE CALCULISTA DE LA OBRA, CON LOS RESPECTIVOS PARAMENTOS.

3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO GRADO DE DESEMPEÑO SEA ALTO, ESTOS DEBERÁN SER SUMINISTRADOS POR EL CONTRATISTA QUE SE ENCARGUE DE SU INSTALACIÓN, SE DEBE CUMPLIR LO ESPECIFICADO EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES. EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS (MINIMO A.9.5.1.1 NSR-10). EL CONSTRUCTOR QUE EJECUTE LA EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR TAMBIEN EN ESTOS CASOS LO INDICADO EN A.1.3.6.5.

GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: 2

4. ESTAS NOTAS SOBRE NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTONICOS.

EMISIONES

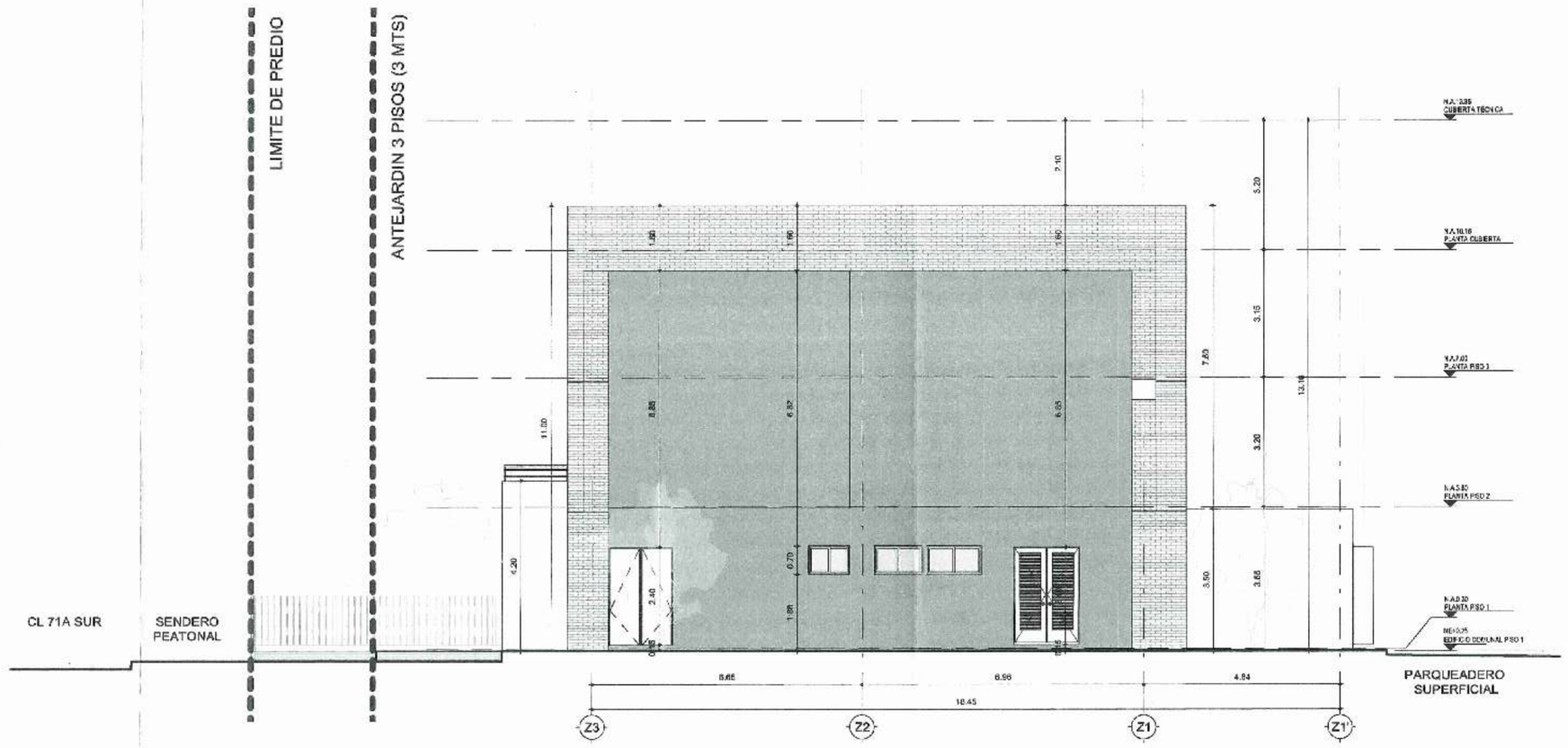
No.	EMISIONES	FECHA
1	1a Versión RADICACIÓN CURADURIA	24-09-24
2	Radicacion ante dapp vicente ordoñez	21-10-24

CONTIENE:

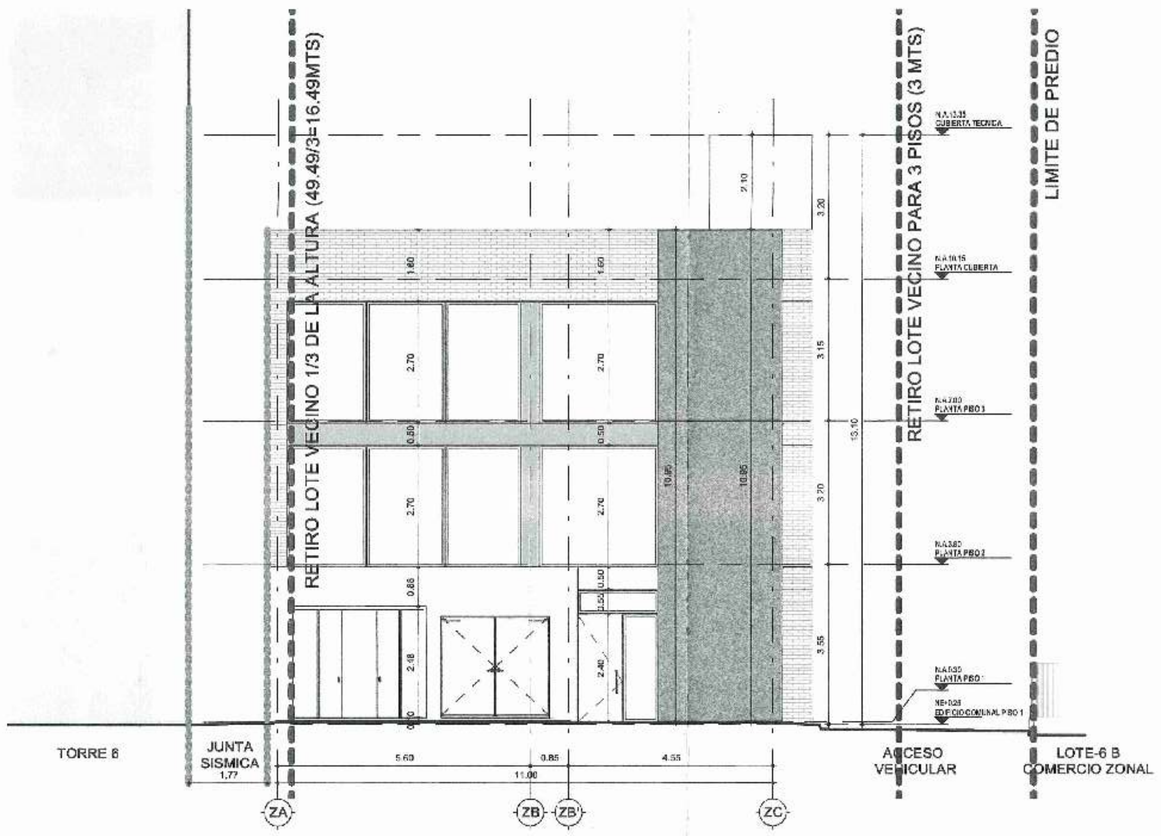
EDIFICIO COMUNAL
ESCALERA

ESCALA: INDICADA	ARQ. COLABO.: Arq. Jonathan Abril Junca
ETAPA: Radicación Curaduría	PROYECTISTA: ARQ. Marco Antonio Salvatierra
FECHA: 21/10/24	VERSIÓN: 2 CURADURIA
	PLANO No.: A-028

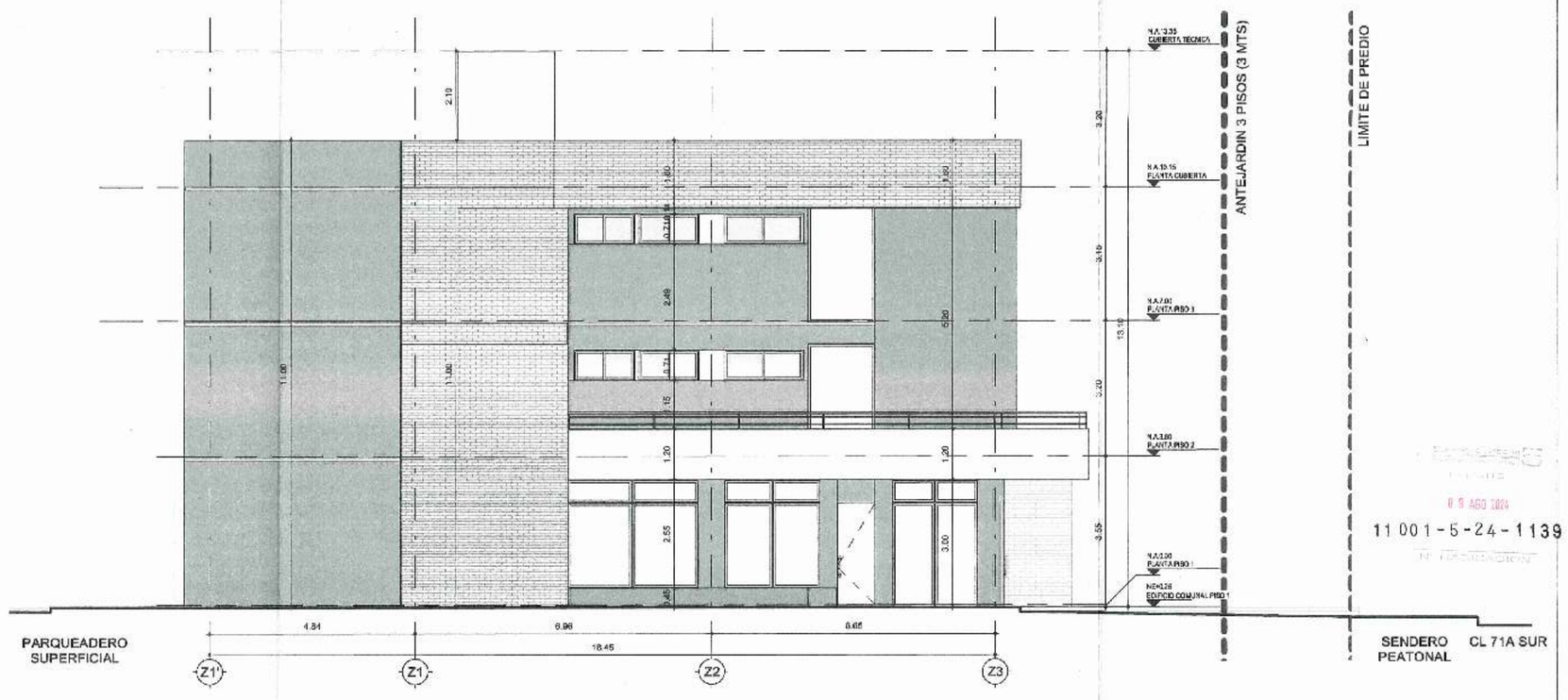
CU 524 18707



14 FACHADA NORTE
1 : 75



15 FACHADA OCCIDENTE
1 : 75



16 FACHADA SUR
1 : 75

Curadora Urbana 5
Arq. Achieve Lopez Monsalve
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151
V.U.S
HASTA 70 VIVIENDAS
No. APROBADAS

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

ING. OSCAR ORDOÑEZ CABALLAS

MAT. PROF.:

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Carolina Vargas

MAT. PROF. 25202-163925

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Carolina Vargas

MAT. PROF. 25202-163925

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCO ANTONIO SALVATIERRA

MAT. PROF.: 08700016 ANT

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE (NSR-10) EL EDIFICIO SE CLASIFICA DENTRO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL GRUPO DE OCUPACIÓN: 3.3 SUBGRUPO: MULTIFAMILIAR
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL MISMO A JUNAS Y CONSTRUIRSE LAS UNIONES E HILOS HASTA QUE SE HAYA RETIRADO LA FORMALETA DE LOS MISMOS. TODO EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA, QUIENES COORDINARAN CON EL ARQUITECTO DISEÑADOR LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR A FIN DE CUMPLIR ESTA CONDICIÓN. EL CÁLCULO DEL PREVENTO Y DE LOS ANCLAJES DE LAS MAMPOSTERÍAS INTERNAS Y DE FACHADA, ASÍ COMO LOS DE OTROS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, DEBERÁN SER REVISADOS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA, O POR LOS RESPECTIVOS FABRICANTES.
3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS DE ESPECIFICAS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALICE POR PARTE DE CONTRATISTAS DIFERENTES, ESTOS DEBERÁN SER ANCLADOS EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES EL GRADO DE DISEÑO PERO QUE CUBRA EL DE LOS ELEMENTOS INTERNOS A.9.5.1 Y NSR-10. EL CONSTRUCTOR QUE SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR TAMBIÉN EN ESTOS CASOS LO INDICADO EN A.1.2.9.8.
4. GRADO DE DISEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: GAAO GRUPO DE USO: I
5. ESTAS NOTAS SOBRE NSR-10 SON VÁLIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS.

EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	1a Version RADICACION CURADURIA	28-08-24

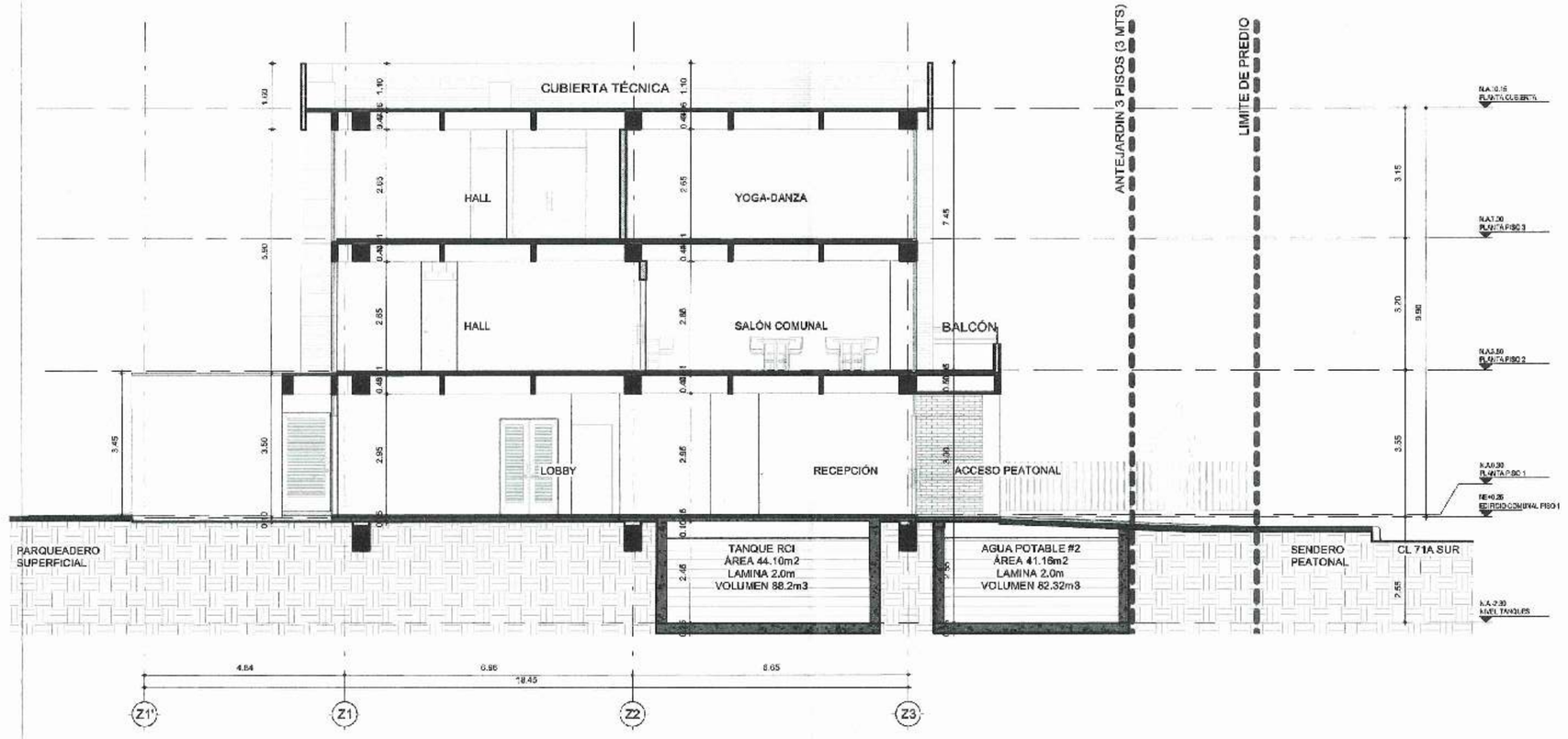
CONTIENE:

EDIFICIO COMUNAL FACHADA NORTE_OCCIDENTE_SUR

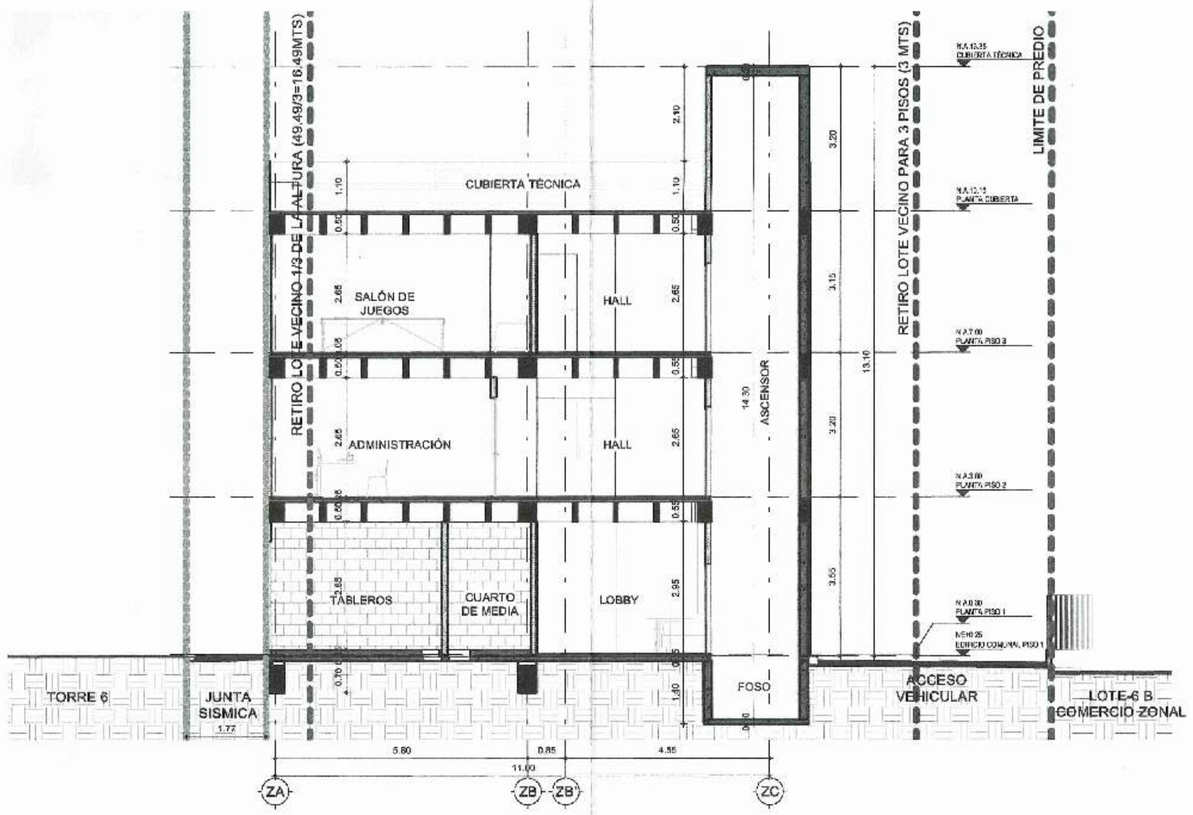
ESCALA	ARQ. COLABO.
1 : 75	Arq. Jonathan Abril Junca
ETAPA: Radicación Curaduría	PROYECTISTA: ARQ. Marco Antonio Salvatierra MAT. PROFESIONAL ANT
FECHA: 28/08/24	VERSION: 1 CURADURIA
PLANO No.: A-027	

RECIBIDO
09 AGO 2024
11001-5-24-1139

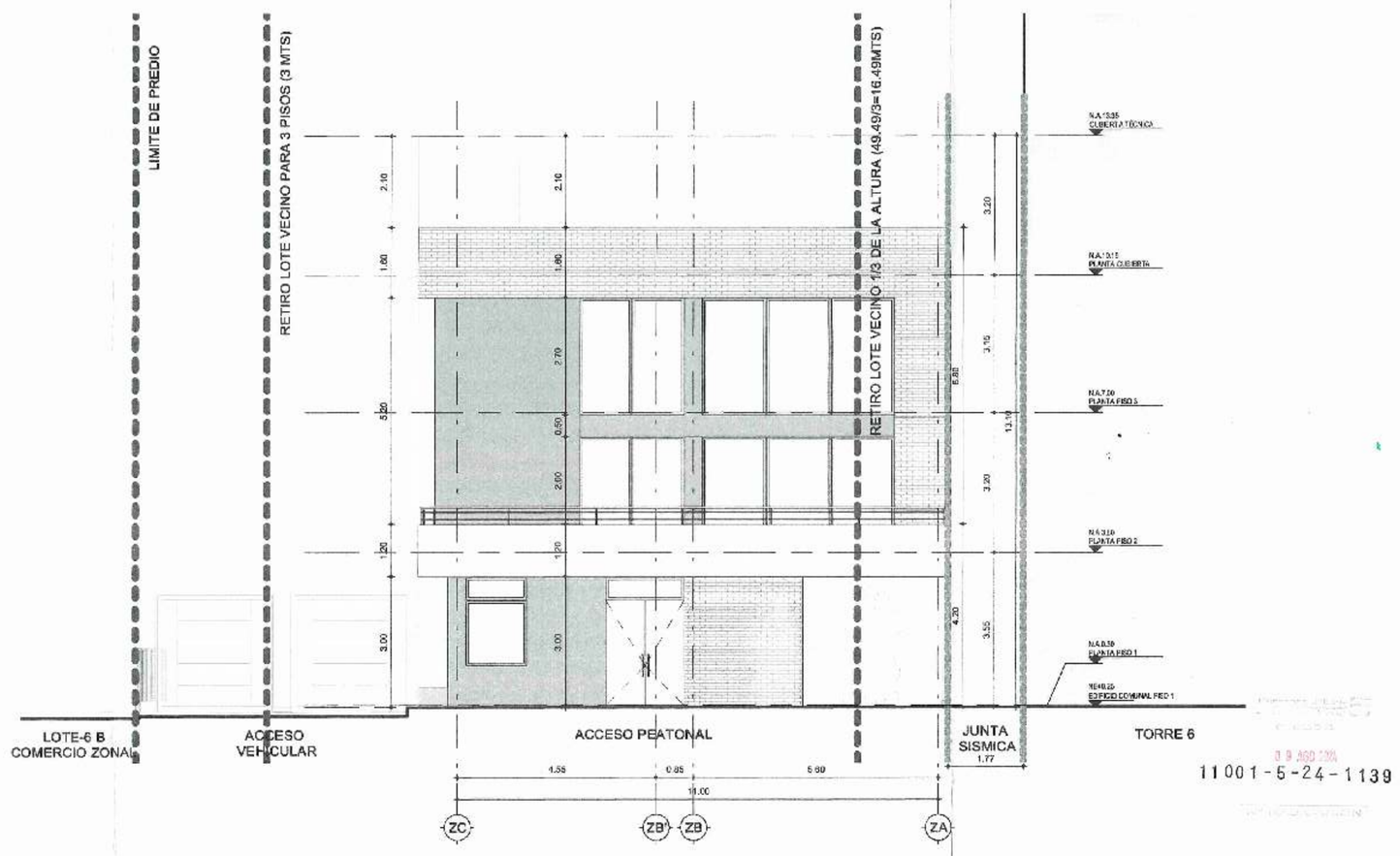
CU 52412787



11 CORTE LONGITUDINAL A-A'
1 : 75



12 CORTE TRANSVERSAL B-B'
1 : 75



13 FACHADA ORIENTE
1 : 75

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana López Monsalve
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151
C.U.5

11001-5-24-1139

AiA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

ING. OSCAR CRISÓSTEZ GASCUAS

MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Carolina Vargas

MAT. PROF. 25202-163925

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Carolina Vargas

MAT. PROF. 25202-163925

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCO ANTONIO SILVA TERRA

MAT. PROF. 0319960031 ANT

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO RESISTENTE (NSR-10) ESTE EDIFICIO SE CALIFICA COMO: GRUPO DE USO: RESIDENCIAL GRUPO DE OCUPACION: R2 MULTIFAMILIAR SUBGRUPO:
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN DISEÑARSE, DE LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO, PARA LAS FUERZAS Y DESPLAZAMIENTOS SISMICOS INDICADOS EN EL CAPITULO A.10 DE LA NSR-10. ESTA ESTIPULACIÓN ES OBLIGATORIA PARA EL CONSTRUCTOR, EL CONTRATISTA, EL DISEÑADOR Y EL SUPERVISOR TECNICO DE LA OBRA, QUIENES COORDINARAN CON EL ARQUITECTO DISEÑADOR, LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR, A FIN DE CUMPLIR ESTA CONDICIÓN. EL CALCULO DEL DESPLAZAMIENTO Y DE LOS ANCLAJES DE LAS JUNTAS SISMICAS DEBEN SER REVISADOS Y APROBADOS POR EL INGENIERO CALCULISTA. ESTOS CALCULOS DEBEN ESTAR EN EL EXPEDIENTE QUE DEBERÁN SER PRESENTADOS POR EL INGENIERO CALCULISTA A LA CURADURIA ANTES DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.
3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO GRADO DE DESEMPEÑO SEA ALTO, ESTOS DEBEN SER DE FABRICANTE EL DISEÑADOR ESTRUCTURAL DEBERÁ ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS INDUSTRIALIZADOS FABRICADOS. EL CONSTRUCTOR QUE SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR TAMBIEN EN ESTOS CASOS LO INDICADO EN LA L.9.6.1.
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: I
4. ESTAS NOTAS DEBEN SER NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTONICOS.

EMISIONES

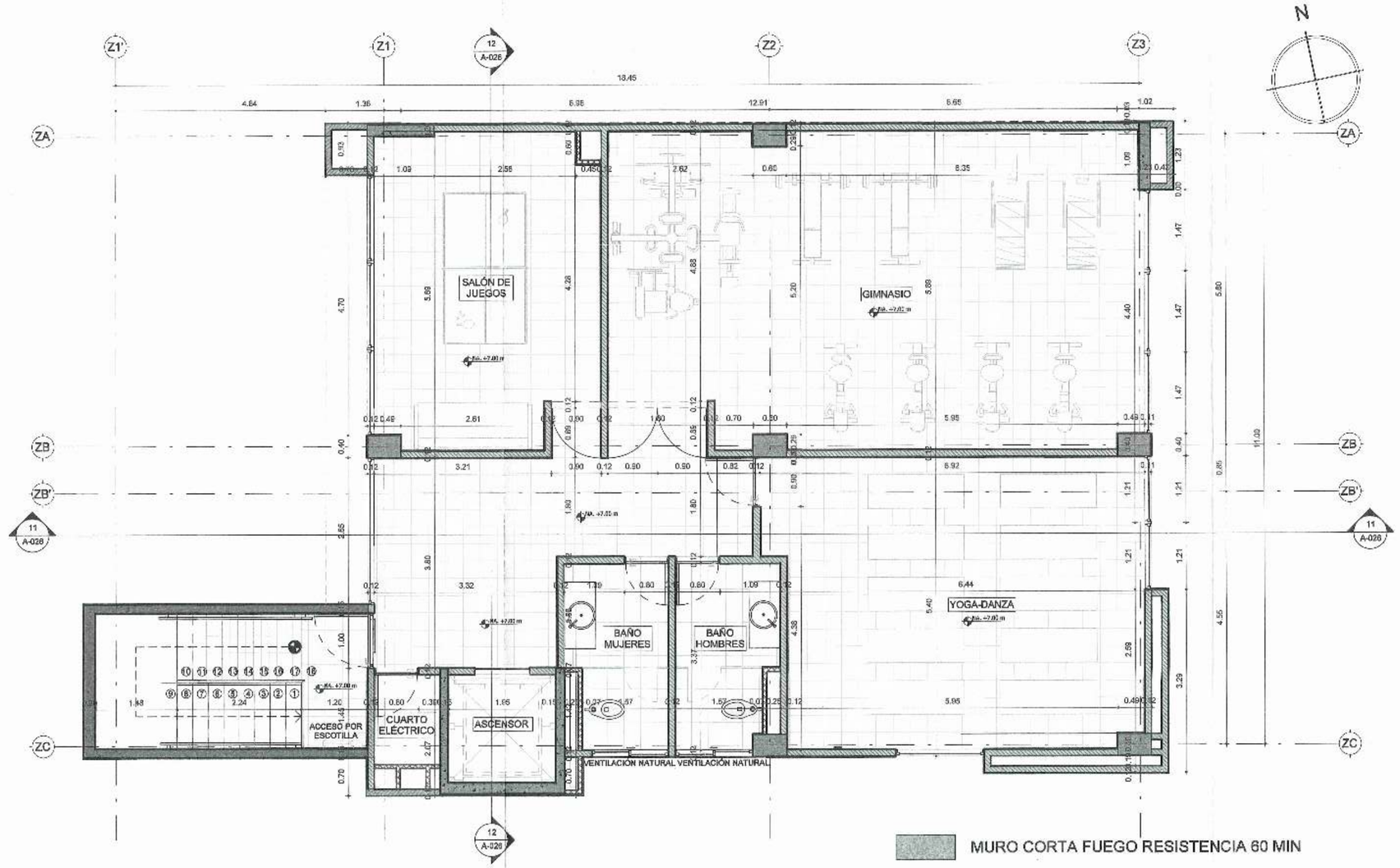
No.	EMISIONES	FECHA
1	Se Integran RADICACIÓN CURADURIA	25-06-24

CONTIENE:

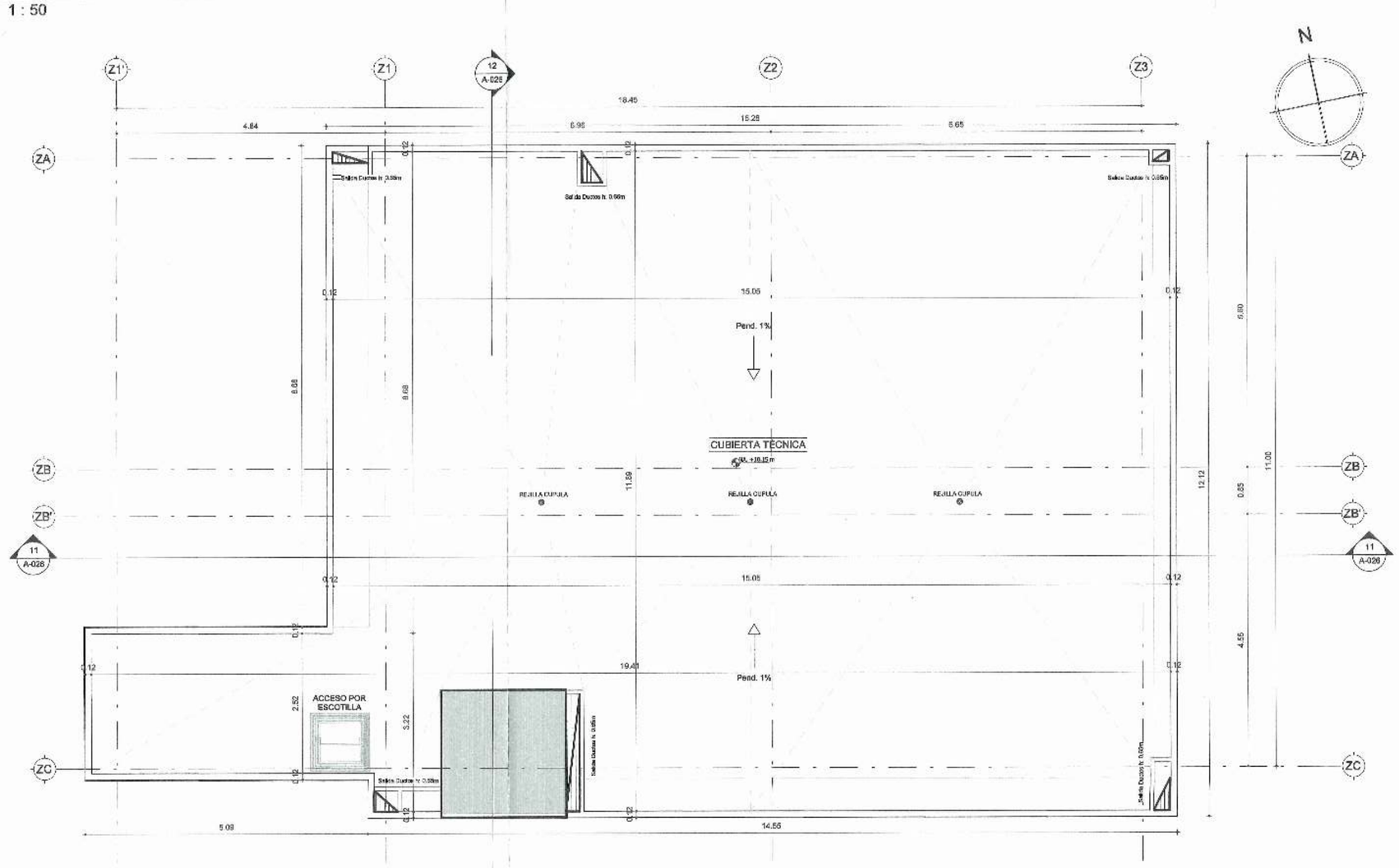
EDIFICIO COMUNAL CORTE A CORTE B FACHADA ORIENTAL

ESCALA 1 : 75	ARQ. COLABD. Arq. Jonathan Abril Junco
ETAPA Radicación Curaduría	PROYECTISTA ARQ. Marco Antonio Salvatierra MAT. PROF. 0319960031 ANT
FECHA 28/06/24	VERSIÓN 1 CURADURÍA — PLANO No. A-026

CU 524127787-



7 EDIFICIO COMUNAL PISO 3
1 : 50



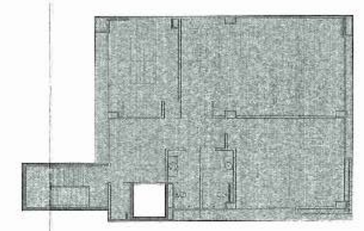
8 EDIFICIO COMUNAL CUBIERTA
1 : 50

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Monsalve
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-24-0151

MODULOS ESTRUCTURALES

MODULO 3: 196,92 m2

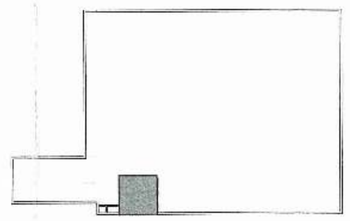
9 MODULO EST. 3 PISO 3
1 : 200



MODULOS ESTRUCTURALES

MODULO 3: 5,24 m2

10 MODULO EST. 3 CUBIERTA
1 : 200



Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Monsalve
Bogotá D.C.
19 NOV 2024
11001-5-24-1139
MODIFICACIÓN

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

ING. OSCAR GIRÓNIMO CABALLAS

MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Adrid Cristina Vargas Cano

MAT. PROF. 25202165-CND

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Adrid Cristina Vargas Cano

MAT. PROF. 25202165-CND

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCO ANTONIO SALVATERRA

MAT. PROF.: 0370090 ANT

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE NSR-10 ESTE EDIFICIO SE CALIFICA DENTRO DEL SIGUIENTE USO: RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACIÓN: R2
SUBGRUPO: MULTIFAMILIAR

2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL MISMO, LOSAS Y COLUMNAS, LAS DIVISIONES ELEGIDAS POR EL ARQUITECTO SERÁN REVISADAS POR EL CONTRATISTA, EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA, QUIENES COORDINARÁN CON EL ARQUITECTO DISEÑADOR, LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR, A FIN DE DARLE ESTA CONDICIÓN. EL CÁLCULO DEL REFUERZO Y DE LOS ANCLAJES DE LAS TABIQUERÍAS DE MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL Y DE LOS DEMÁS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN CONCRETO, DEBERÁN SER PROPORCIONADAS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA O POR LOS RESPECTIVOS FABRICANTES

3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS DE ESPECIALES ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES COMO SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALICEN POR PARTE DE SU FABRICANTE, EL DISEÑADOR DEBERÁ INDICAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS (SUMINISTRO, A 9.3.1.1 NSR-10). EL CONSTRUCTOR QUE SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR TAMBIÉN EN ESTOS CASOS LO INDICADO EN A.1.3.6.2.

GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: 1

4. ESTAS NOTAS SOBRE NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTONICOS

EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	Ajustes según RESOLUCIÓN CURADURÍA	21-08-24
2	Ajustes solicitados por curaduría	21-09-24

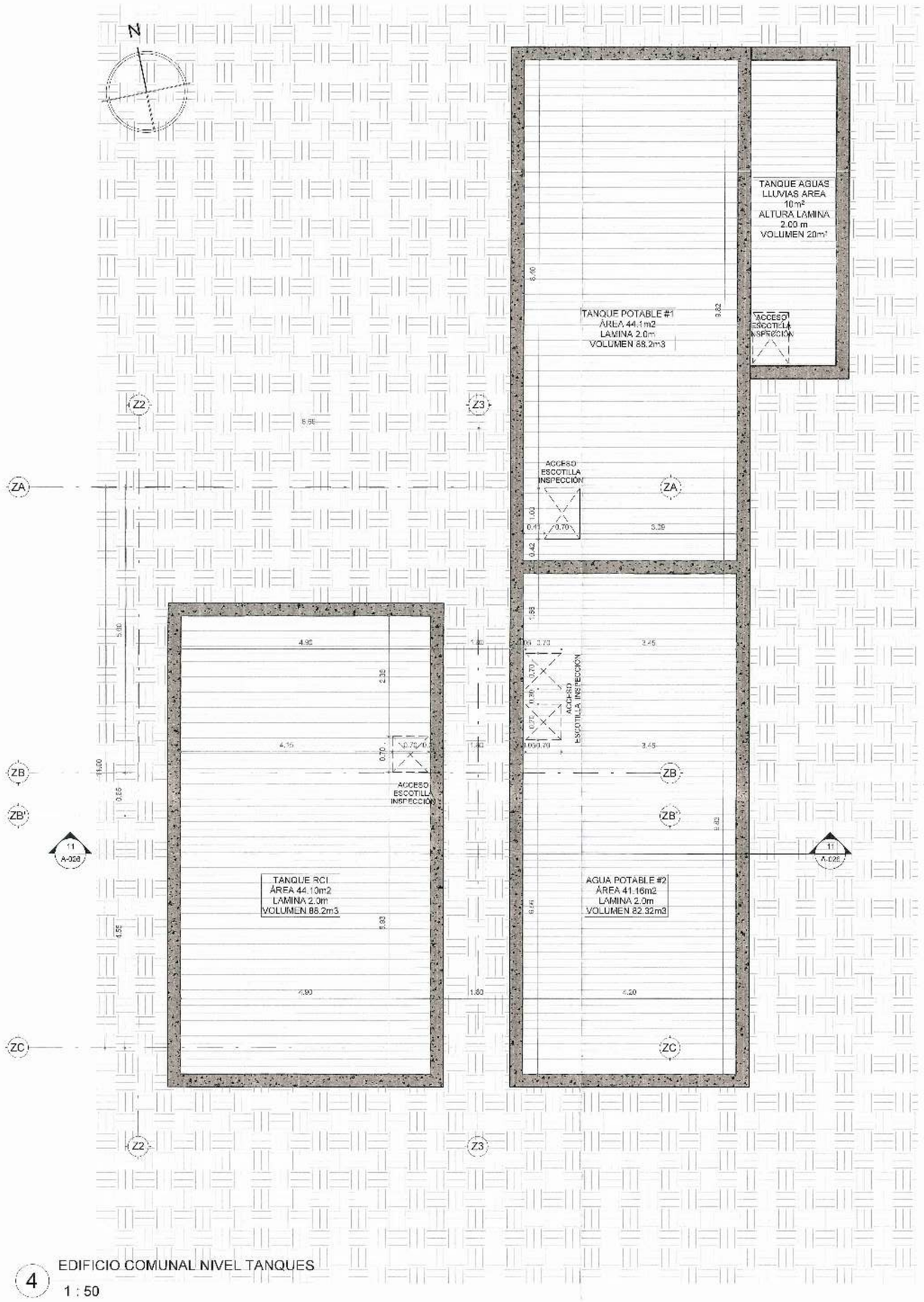
CONTIENE:

EDIFICIO COMUNAL PISO 3_CUBIERTA TECNICA

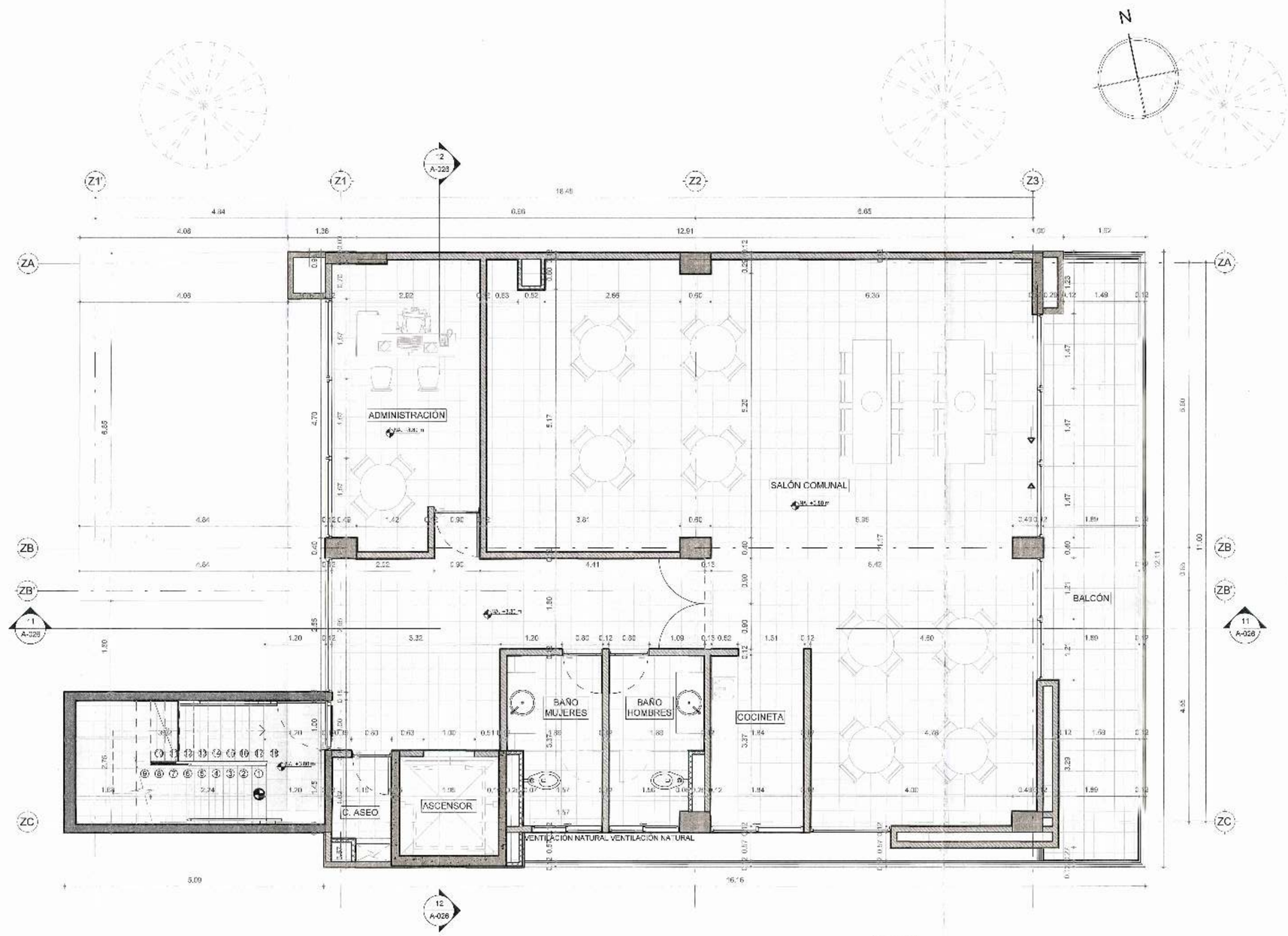
ESCALA: INDICADA	ARQ. COLABO.: Arq. Jonathan Abril Junca	
ETAPA: Radicación Curaduría	PROYECTISTA: ARQ. Marco Antonio Salvaterra mail: marcosalvaterra@gmail.com	
FECHA: 21/10/24	VERSIÓN: 2 CURADURÍA	PLANO No.: A-025

CU 5241078 27

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Monsalve
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
1100 1-5-25-0151



4 EDIFICIO COMUNAL NIVEL TANQUES
1 : 50



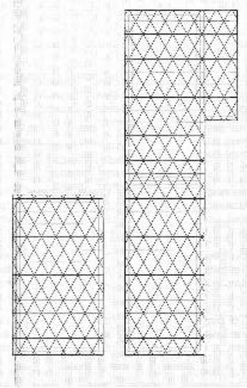
5 EDIFICIO COMUNAL PISO 2
1 : 50

MURO CORTA FUEGO RESISTENCIA 60 MIN

Curadora Urbana 5
Bogotá D.C.
11 NOV 2024
11001-5-24-1139
No. RADICACIÓN

MODULOS ESTRUCTURALES

MODULO 5: 159,67 m2



1 MODULO EST. 5 TANQUES
1 : 200

MODULOS ESTRUCTURALES

MODULO 3: 210,58 m2



6 MODULO EST. 3 PISO 2
1 : 200

Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS
La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

DISEÑADOR ESPECIALISTAS

MAT. PROF.

DISEÑADOR RESPONSABLE
ING. Cristina Vargas
MAT. PROF. 25202463225 CND

CONSTRUCTOR RESPONSABLE
ING. Cristina Vargas
MAT. PROF. 25202463225 CND

ARQUITECTO RESPONSABLE
ARQ. [illegible]
MAT. PROF. [illegible]

NOTAS GENERALES

1. LA ARQUITECTURA Y LA ESTRUCTURA NO HACEN PARTE DEL ALCANCE DE ESTE PLANO. LAS CONDICIONES ESTRUCTURALES ESTAN DADAS EN LOS PLANOS DE ESTRUCTURAS ELABORADOS POR EL INGENIERO CALCULISTA.
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL PROYECTO DEBEN SER CONSTRUIDOS POR EL CONTRATISTA DE OBRA QUIEN DEBERA SEGUIR LAS INSTRUCCIONES DADAS POR EL ARQUITECTO DISEÑADOR Y EL SUPERVISOR TECNICO DE LA OBRA. QUIENES DEBERAN APROBAR CUALQUIER CAMBIO QUE SE REQUIERA EN OBRA.
3. EL CONTRATISTA DEBERA VERIFICAR EN OBRA LAS MEDIDAS ANTES DE INICIAR CUALQUIER ACTIVIDAD. CUALQUIER DISCREPANCIA ENTRE LOS PLANOS ARQUITECTONICOS Y LA REALIDAD EN OBRA DEBERA SER INFORMADA AL ARQUITECTO DISEÑADOR Y AL SUPERVISOR TECNICO DE LA OBRA.
4. ESTAS NOTAS ESPECIFICAS SON COMPLEMENTARIAS A LAS NOTAS GENERALES CONSIGNADAS EN LOS PLANOS ARQUITECTONICOS.

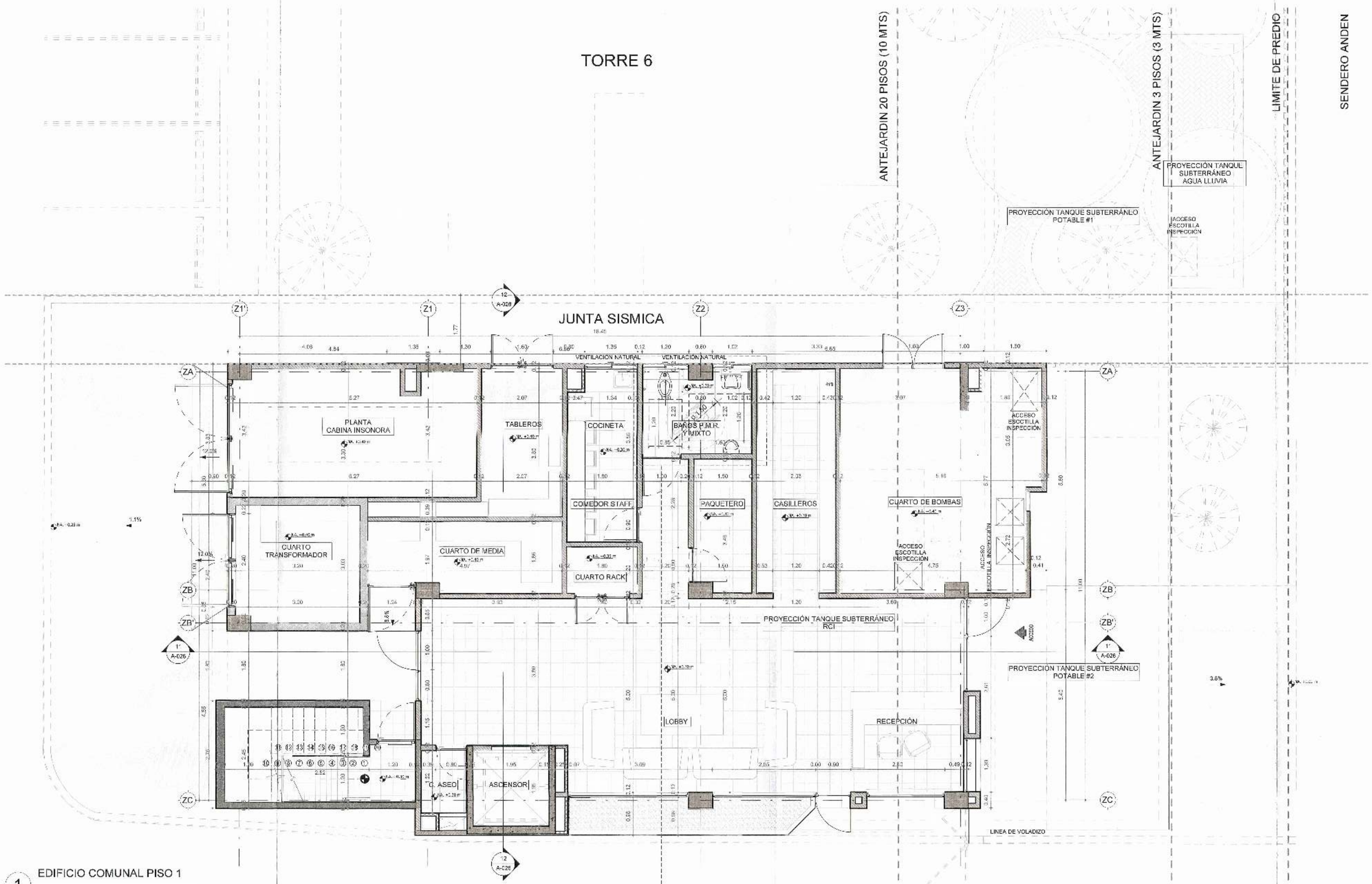
EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	Revisión RESPUESTA CURADURIA	09/07/24
2	Ajustes por cambio de tanque de	21/11/24

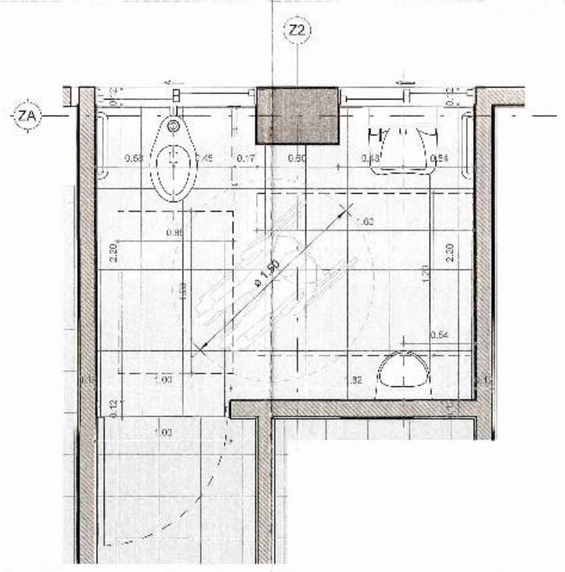
CONTIENE:

EDIFICIO COMUNAL NIVEL TANQUES - PISO 2

ESCALA	ARQ. COLABO.	
INDICADA	Arq. Jonathan Abril Jurado	
ETAPA	PROYECTISTA	
Radicación Curaduría	ARQ. Marco Antonio Salvatierra	
FECHA	VERSION	PLANO No.
21/11/24	2 CURADURIA	A-024



1 EDIFICIO COMUNAL PISO 1
1 : 50



3 BAÑO EDF COMUNAL MOVILIDAD REDUCIDA
1 : 25

MODULOS ESTRUCTURALES

MODULO 3: 245,38 m2



2 MODULO EST. 3 PISO 1
1 : 200

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana López Monsalve
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151
VIGENCIA
C.U.5
AÑO RADICACIÓN
18 NOV 2024
11001-5-24-1139
No. RADICACIÓN

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ELECTRICO

ING. OSCAR GIRALDO

MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Carolina Vargas

MAT. PROF. 25202-76045 CND

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Carolina Vargas

MAT. PROF. 25202-76045 CND

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCELIAN VIVAS BAUTISTA

MAT. PROF. A25202-49151

NOTAS GENERALES

1. PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN DE LA NORMA SISMO RESISTENTE NSR-10, SE TIENE EDIFICIO DE CALIDAD DENTRO DEL GRUPO DE USO RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACIÓN R2
SUBGRUPO MULTIFAMILIAR

2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES NO ESTÁN DISEÑADOS PARA RESISTIR LAS FUERZAS SÍSMICAS, POR LO TANTO ESTOS ELEMENTOS NO DEBEN ESTAR CONECTADOS A LA ESTRUCTURA. EL CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE ESTAS CONEXIONES Y DEBE TOMAR LAS PRECAUCIONES PARA QUE EL ARQUITECTO LOS APRUEBE. LAS SOLUCIONES FINALES ADOPTADAS A FIN DE CUMPLIR ESTA CONDICIÓN, EL CÁLCULO DEL REFUERZO Y DE LAS ANCLADAS DE LAS MAMPOSTERÍAS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, SERÁN CONSIGNADOS EN LOS PLANOS ESTRUCTURALES Y DEBERÁN SER PROPORCIONADAS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA, O POR LOS RESPECTIVOS PROVEEDORES.

3. EN NINGÚN CASO EL DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES ES EL MISMO CONSTRUCTOR ESTRUCTURAL. ESTE ÚLTIMO ES EL RESPONSABLE DE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, DE ACUERDO CON LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE SUPERVISIÓN QUE DEBEN CUMPLIR LOS DISEÑADORES, ASÍ COMO LOS REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL CAPÍTULO A.13 DE LA NSR-10.

4. ESTAS NOTAS SOBRESIENEN LAS CONTRADICCIONES QUE PUEDAN EXISTIR CON LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS.

EMISIONES

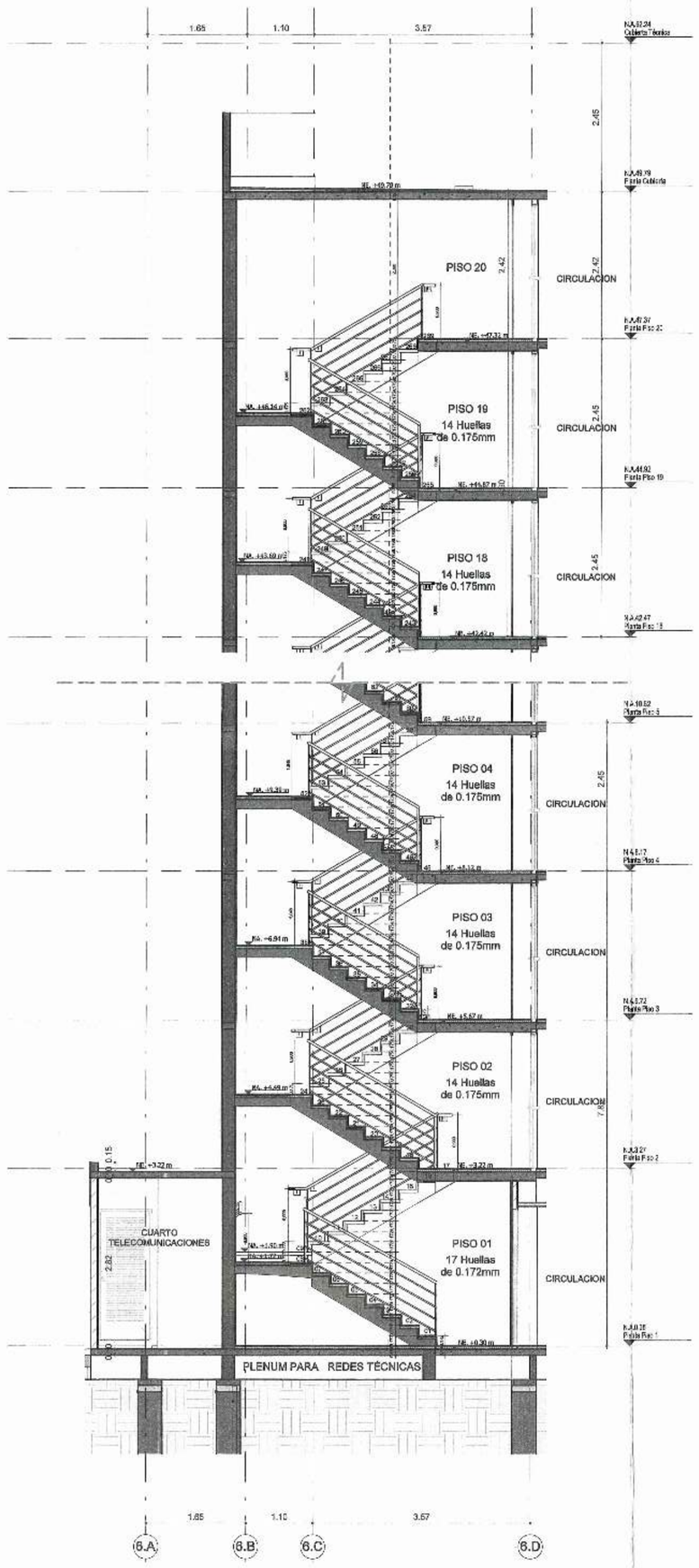
No.	REVISIONES	FECHA
1	Ajustes SOLICITUD CURADURIA	26-09-24
2	Ajustes Observaciones Curaduria	21-10-24

CONTIENE:

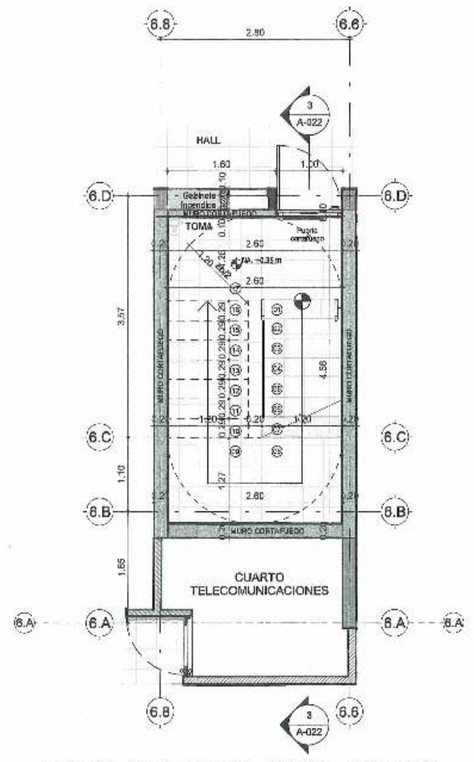
EDIFICIO COMUNAL PISO 1

ESCALA: INDICADA	ARQ. COLABO.: Arq. Jonathan Abril Junco	
ETAPA: Radicación Curaduría	PROYECTISTA: ARQ. Marco Antonio Salamanca	
FECHA: 21/10/24	VERSIÓN: 2 CURADURIA	PLANO No.: A-023

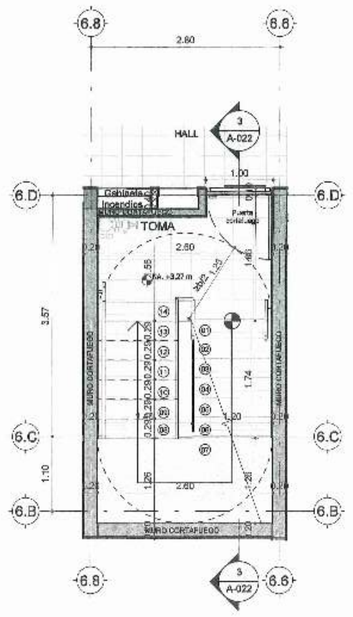
CU 524 0757 -



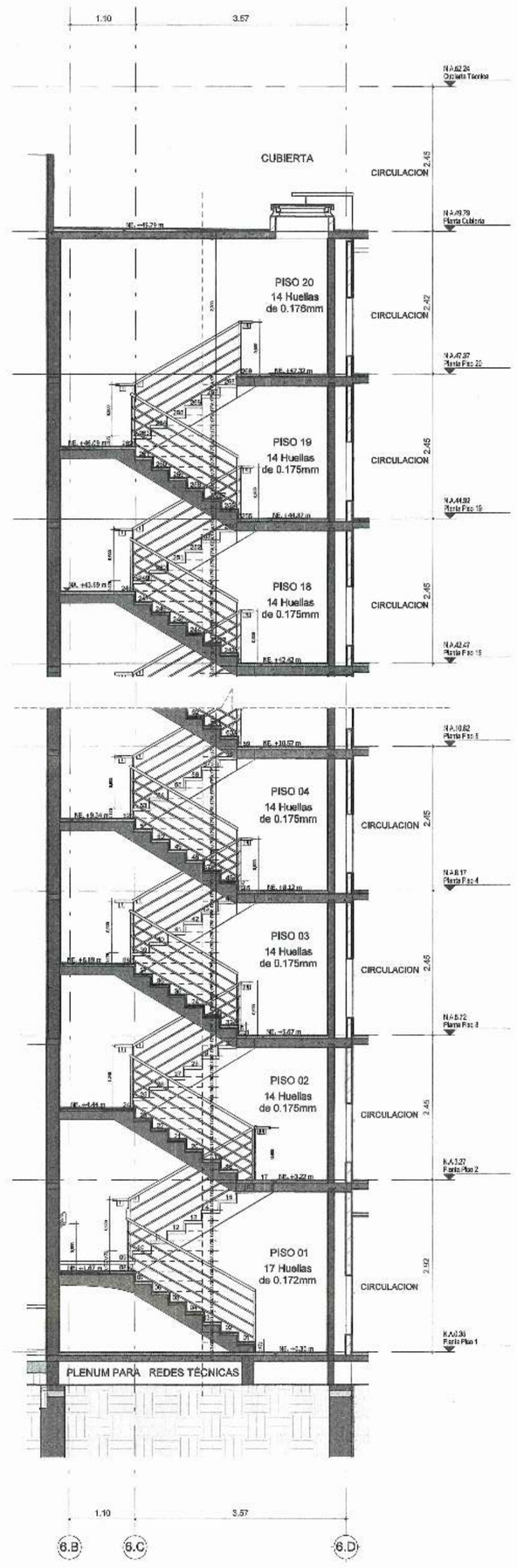
3 SECCIÓN ESCALERA 01
1 : 50



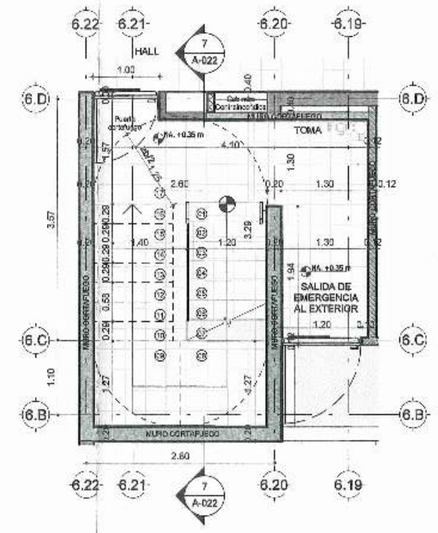
1 PLANTA ESCALERA 01 PISO 01 - ETAPA 03
1 : 50



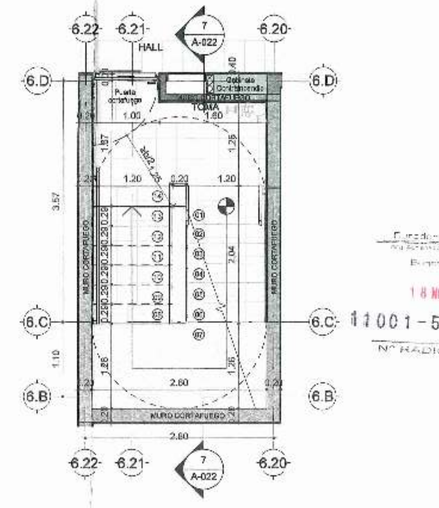
2 PLANTA ESCALERA 01 PISO TIPO - ETAPA 03
1 : 50



7 SECCIÓN ESCALERA 02
1 : 50



4 PLANTA ESCALERA 02 PISO 01 - ETAPA 03
1 : 50



5 PLANTA ESCALERA 02 PISO TIPO - ETAPA 03
1 : 50

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Monsalve
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151

RADICADO
1-8 NOV 2024
11001-5-24-1139

AIA Arquitectura

PROYECTO:
MONTECIELO II APARTAMENTOS
PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS
OSPINAS La tradición de innovar
compensar

LOCALIZACIÓN
BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS
DISEÑADOR ESTRUCTURAL
ING. OSCAR ORDÓÑEZ CAPALLAS
MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
ING. Mabel Cardona Vargas
MAT. PROF. 25202 165925 CND

CONSTRUCTOR RESPONSABLE
ING. Mabel Cardona Vargas
MAT. PROF. 25202 165925 CND

ARQUITECTO RESPONSABLE
ARQ. ENRICO ANTONIO SALVATIERRA
MAT. PROF.

NOTAS GENERALES
1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE NSR-10 ESTE EDIFICIO SE CALIFICA DENTRO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACIÓN: R-2
SUBGRUPO: MULTIFAMILIAR
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO, QUIEN SUMINISTRE LA ESTRUCTURA DEL MISMO, DEBERÁ COLOCARLAS, LAS CIFRAS ILUSTRADAS POR EL ARQUITECTO SERÁN REVISADAS POR EL CONTRATISTA, EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA, QUIENES COORDINARÁN CON EL ARQUITECTO DISEÑADOR, LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR, A FIN DE CUMPLIR ESTA DISPOSICIÓN. EL CÁLCULO DEL REFUERZO Y DE LOS ANCLAJES DE LAS DIVISIONES INTERIORES, FACHADAS Y DEMÁS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN CONCRETO, DEBERÁN SER PROPORCIONADAS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA O POR LOS FABRICANTES.
3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFIQUEN ELEMENTOS METÁLICOS PARA SU SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALICE POR PARTE DE SU FABRICANTE, EL DISEÑADOR SE DEBE LIMITAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS (NUMERAL A.9.3.1.1 NSR-10). EL CONSTRUCTOR QUE EJECUTE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR TAMBIÉN EN ESTOS CASOS LO INDICADO EN A.1.3.8.5.
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: I
4. ESTAS NOTAS SOBRE HIERROS SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTÓNICOS.

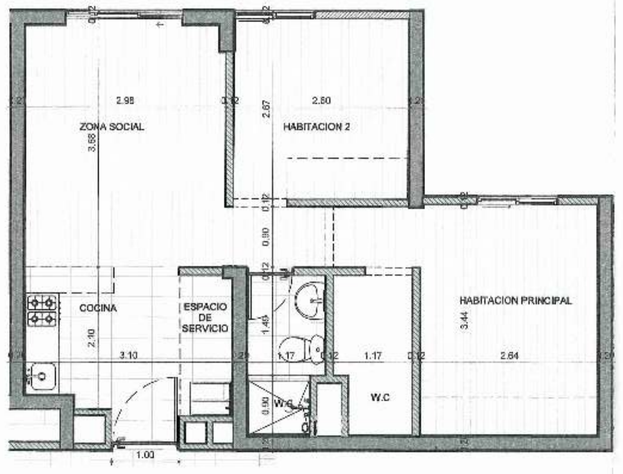
EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	1a Vez en RADICACIÓN CURADURÍA	28-08-24
2	Revisamos esta sobre nuestra revisión	01-10-24

CONTIENE:
ESCALERAS DE EVACUACIÓN TORRE 06

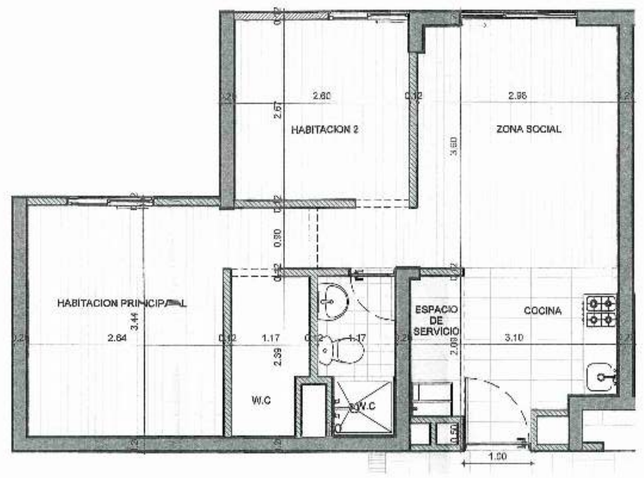
ESCALA: 1 : 50	ARQ. COLABO.: Arq. Jonathan Abril Juica
ETAPA: Radicación Curaduría	PROYECTISTA: ARQ. Marco Antonio Salvatierra
FECHA: 17/10/24	VERSIÓN: 2 CURADURÍA
	PLANO No.: A-022

GU 524 19787



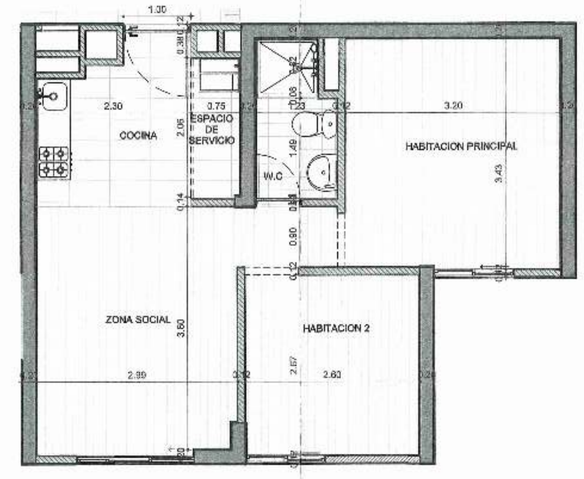
1 APTO TIPO 1
1 : 50

NIVEL	NOMENCLATURA
PISO 1	001/008
PISO TIPO	001/004/005/008
ÁREA C.	46,86 M2



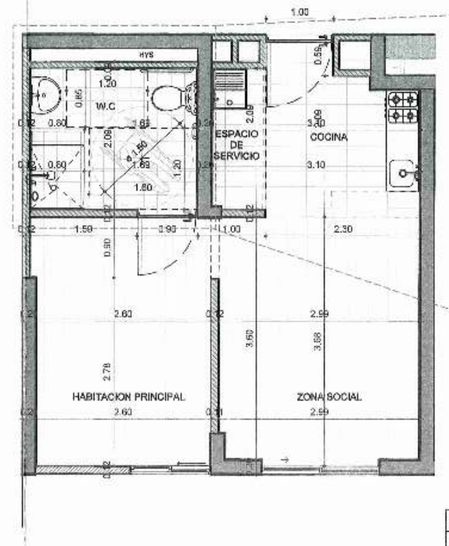
2 APTO TIPO 1A
1 : 50

NIVEL	NOMENCLATURA
PISO 1	002/007
PISO TIPO	002/007
ÁREA C.	47,71 M2



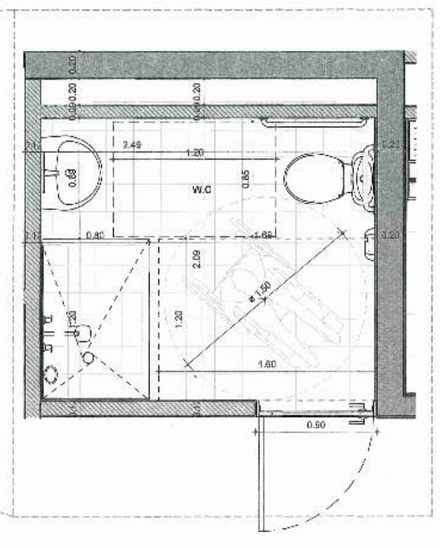
3 APTO TIPO 2
1 : 50

NIVEL	NOMENCLATURA
PISO 1	003/006
PISO TIPO	003/006
ÁREA C.	45,42 M2



5 APTO TIPO 4 M.R
1 : 50

NIVEL	NOMENCLATURA
PISO 1	004-005
ÁREA C.	38,24 M2



7 BAÑO TIPOLOGIA M.R
1 : 25

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana López Manrique
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151

1 8 NOV 2024
11001-5-24-1139

EXTRACCION MECANICA
VENTILACION NATURAL

AIA Arquitectura

PROYECTO:
MONTECIELO II APARTAMENTOS
PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS
OSPINAS La tradición de innovar
compensar

LOCALIZACIÓN
BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS
DISEÑADOR ESTRUCTURAL
ING. OSCAR ORDOÑEZ CASALLAS
MAT. PROF.:
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
ING. Ariel Cardona Vargas
MAT. PROF.: 25202165425 CND
CONSTRUCTOR RESPONSABLE
ING. Ariel Cardona Vargas
MAT. PROF.: 25202165425 CND
ARQUITECTO RESPONSABLE
ARQ. MARCO ANTONIO SALVATIERRA
MAT. PROF.: 0170080 ANT

NOTAS GENERALES
1. PARA EFECTOS DE APLICACION DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE COLOMBIANA EL EDIFICIO SE CLASIFICA DENTRO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACION: B2
SUBGRUPO: MULTIFAMILIAR
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO, DE MANERA QUE NO SE AFECTEN POR LAS FUERZAS PROPIAS DEL MISMO. ESTAS NO PUEDEN SER RESISTIDAS POR EL CONSTRUCTOR, EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA, DEBEN COORDINARSE CON EL ARQUITECTO DISEÑADOR, LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR, A FIN DE CUMPLIR ESTA CONDICIÓN. EL CALCULO DEL NR(1)(2) Y (3) LOS ANCLAJES DE LAS CHAPAS PORTAVIDRIOS Y DEMÁS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DE CONCRETO DEBERÁN SER PROPORCIONADAS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA, O POR LOS RESPECTIVOS PROVEEDORES.
3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS DE DETALLE SEAN REQUERIDOS NO ESTRUCTURALES QUE SU SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALICE POR PARTES DE FABRICANTE, EL DISEÑADOR SE DEBE LIMITAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS (NUMERAL A.9.5.1.1 NSR-10). EL CONSTRUCTOR QUE SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR EL DISEÑO EN ESTOS CASOS LO INDICADO EN A.1.3.6.5.
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: 2
4. ESTAS NOTAS DEBE SER NO SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTONICOS.

EMISIONES

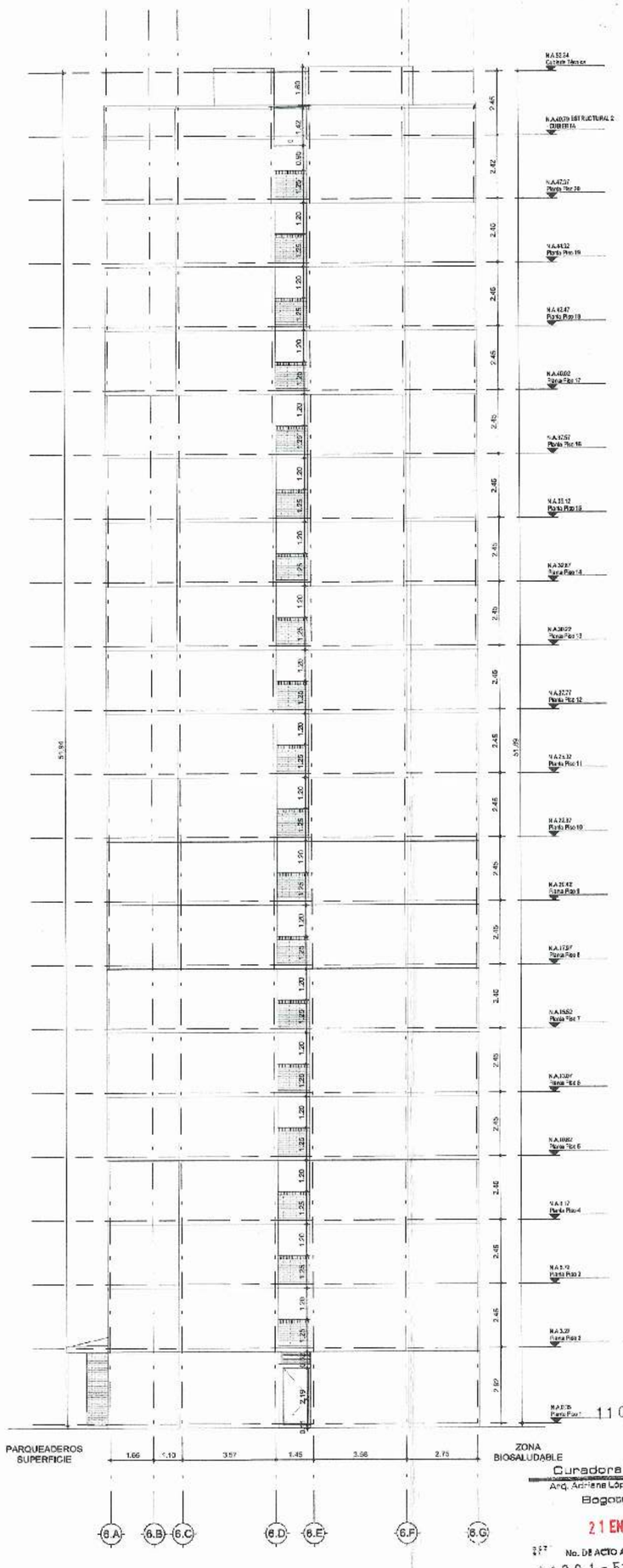
No.	EMISIONES	FECHA
1	1ra Version RADICACION CURADURIA	31-10-24
2	Respuesta esta observación revisada	21-10-24

CONTIENE:
TIPOLOGIAS DE APARTAMENTOS TORRE 06

ESCALA	ARQ. COLABO.
INDICADA	Arq. Jonathan Abril Junca
ETAPA	PROYECTISTA
Radicación Curaduría	ARQ. Marco Antonio Salvatierra
FECHA	VERSIÓN / PLANO No.
17/10/24	2 CURADURIA / A-021



1 FACHADA ORIENTE
1 : 100



2 FACHADA SUR
1 : 100

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑOS ESTRUCTURAL

ING. OSCAR ORDOÑEZ CASALLAS

MAT. PROF.:

DISEÑOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Carolina Vargas

MAT. PROF. 252072 - 165925

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Catalina Vargas

MAT. PROF. 252072 - 165925

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCO ANTONIO SARMIENTO DIAZ

MAT. PROF. / CERTIFICADO No.

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACION DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE PARA EL PRESENTE PROYECTO SE CLASIFICA DENTRO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACION: BLA MULTIFAMILIAR
SUBSUELO:

2. LOS MUROS Y LOS ELEVATION DE ESTRUCTURALES DEL SEMISOTANO DEBEN DISEÑARSE DE LA ESTRUCTURA DE MODO QUE NO SEAN, LAS PRESIONES LATERALES PRODUCIDAS POR EL PRESENTE PROYECTO ESTAN PREVISTAS EN EL DISEÑO ESTRUCTURAL. LOS MUROS DEBEN SER DISEÑADOS CON EL OBJETO DE RESISTIR CON SEGURIDAD ESTAS PRESIONES LATERALES ADICIONALES A LAS PRODUCIDAS POR EL RELLENO NORMAL, SIN QUE SE PRODUZCAN DEFLEXIONES EXCESIVAS QUE PUEDAN PERJUDICAR LA ESTRUCTURA. EL DISEÑO DEBE TENER EN CUENTA LOS SIGUIENTES PUNTOS: SOBRECARGAS DE CONSTRUCCION, SOBRECARGAS DE PISOS, PRESIONES LATERALES DEL SUELO, PRESIONES HIDROSTATICAS, ETC.

3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EL DISEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DE CUYO DISEÑO SE TENGA RELACIONADO SE REALICE POR PARTE DE UN PROFESIONAL DIFERENTE AL DISEÑADOR DE LA ESTRUCTURA DE ESTE PLANOS, ADEMAS DE LOS REQUISITOS GENERALES EL DISEÑO DEBERA CUMPLIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS: A.2.3.3. NSR-10, LA CONSTRUCCION DEBE SUJETARSE A LA NORMA DE DISEÑO SISMO RESISTENTE NSR-10 Y DEMAS NORMAS VIGENTES CUMPLIR LO INDICADO EN A.3.3.5.

GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, SUJETO A LOS SIGUIENTES GRADOS:

4. ESTAS NOTAS SON COMPLEMENTARIAS DE LAS CONTENIDAS EN LOS TOTALIDAD DE LOS PLANOS DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION.

EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	Ajustes a la RESOLUCIÓN CURADURIA	28/06/24

CONTIENE:

FACHADA OCCIDENTE_SUR TORRE 06

ESCALA	ARQ. COLABO.
1 : 100	Arq. Jonathan Abril Jaime
ETAPA	PROYECTISTA
Radicación Curaduría	ARQ. Marco Antonio Zarruaga
FECHA	VERSIÓN / PLANO No.
28/06/24	1 A-020
	CURADURÍA

0 8 AGO 2024

11001-5-24-1139

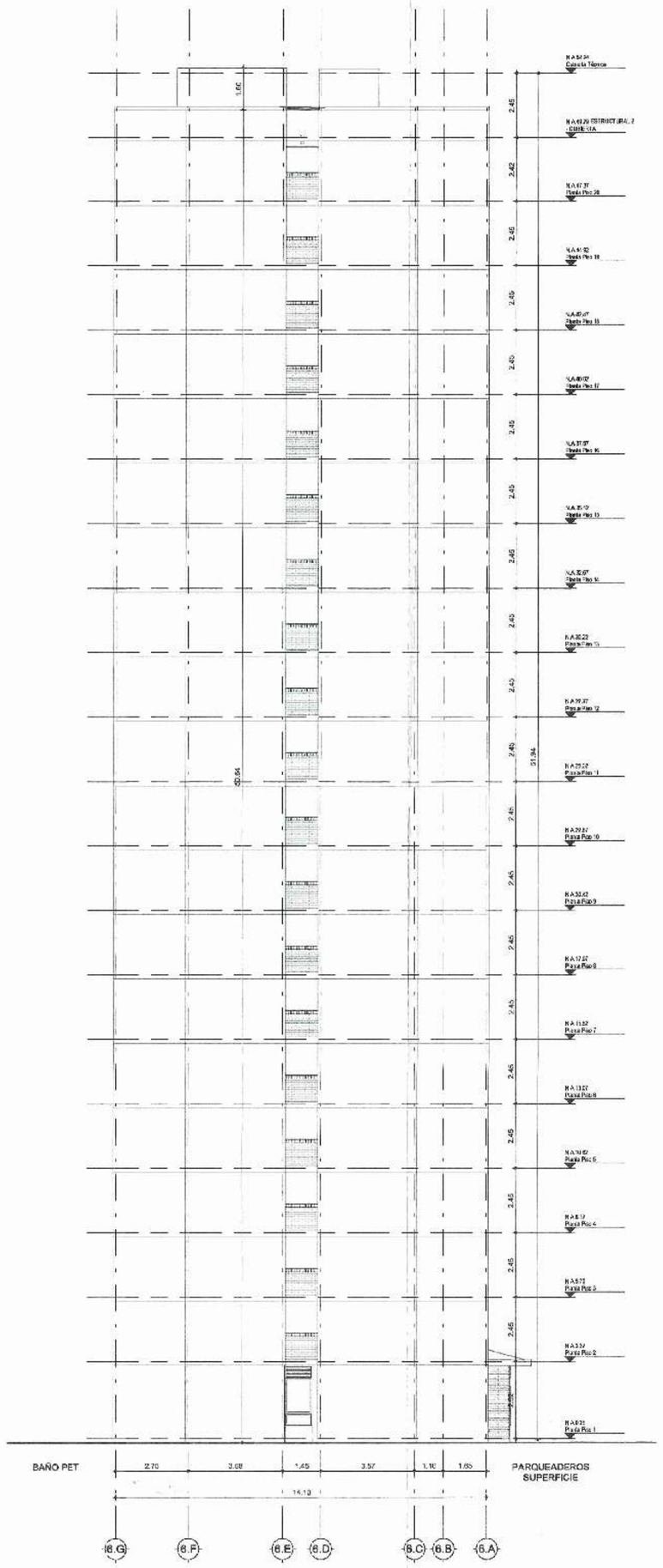
Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Monroy
Bogotá D.C.

21 ENE 2025

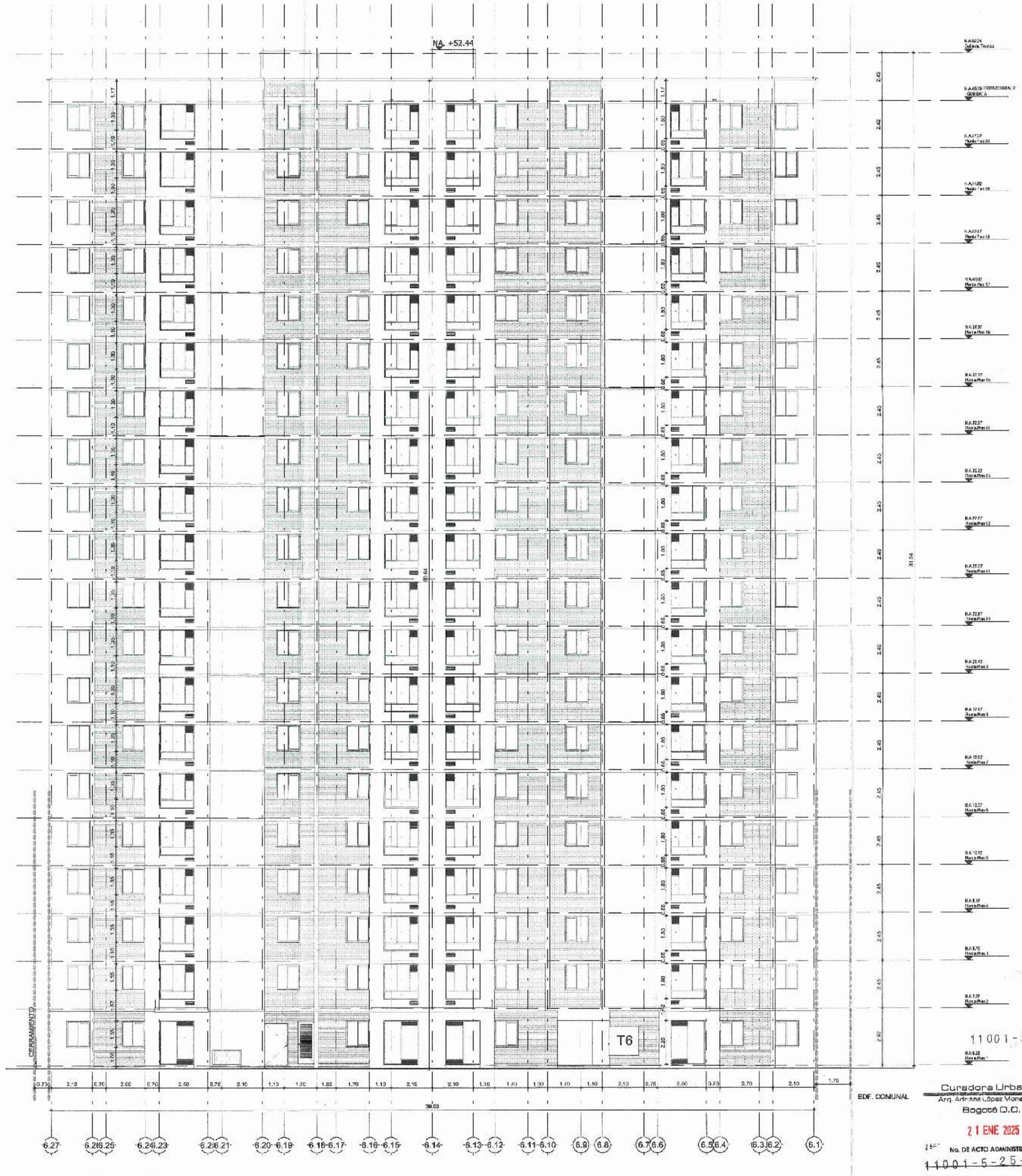
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151

C.U.5
ARQ. LA ADRIANA LOPEZ MONROY
MAT. PROF. 2520272-165925

CU 124127 81



1 FACHADA NORTE
1 : 100



2 FACHADA OCCIDENTE
1 : 100

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAS:

ING. OSCAR CHICHÓEZ CARVAJAL

MAT. PROF.:

DISEÑADOR DE ELEVADORES NO EXISTE CURADURIA

ING. Carolina Vargo

MAT. PROF. 25252-163925

CONSTRUCTOR RESPONSABLE:

ING. Carolina Vargo

MAT. PROF. 25252-163925

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCO ANTONIO SALAMANCA

MAT. PROF. / DEPENDENCIA INT.

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SIGUIENTE AL(OS) PREDIO(S) ESTE ES EL(LOS) QUE LLEVA EL NUMERO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN: MULTIFAMILIAR
SUBGRUPO:

2. LOS MUROS Y LOS CIELOS RASOS NO ESTRUCTURALES DEL CENTRO DE SALUD, SEPARANDO DE LA CIRCULACIÓN DE MEDIO Y CERO Y DOS (MAYOR), LAS OFICINAS ADMINISTRADAS POR EL JARQUETES ESTRUCTURALES PARA EL CONTROL TOTAL DE CONSTRUCCIÓN Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE CONSTRUCCIÓN DEBERÁN SER DE TIPO RF-120 Y DE ACUERDO A LA NORMA DE LOS EDIFICIOS PARA LA INDUSTRIA, EL COMERCIO Y DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS. EL ESPESOR DEL REVESTIDO Y DE LOS PASAJES DE LAS CUBIERTAS EN EL INTERIOR Y DE FACHADA, ASÍ COMO LOS DE DIVISIÓN DE LOCALES, DEBERÁN SER DE MATERIALES INCOMBUSTIBLES DE ACUERDO CON EL NSR-10 Y SUS ANEXOS. POR EL INCUMPLIMIENTO EN OBRA, O POR LOS INSPECCIONES FUNCIONARIOS.

3. EN LOS LOCALES DONDE EN LOS CIELOS RASOS O MUROS SE INSTALEN LUMINARIAS, DUCTOS, REJILLAS O CUALQUIER OTRO SUMINISTROS O MATERIALES EN SU CARA ADYACENTE DE SUSTENTACIÓN, EL ENCERRADO DE DICHO MATERIAL A ESPECIFICADO EN ESTE PLANO, MEDIANTE UNA CONTRAPARED ADICIONAL EN LÁMINA DE YESO-CARTÓN QUE DEBERÁ CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN EL TÍTULO G DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10 Y EN ESTE CASO, LO INDICADO EN EL E.S.E.D.

4. ANTES DE INICIAR CUALQUIER TRABAJO DE OBRA, VERIFICAR LA TOPOGRAFÍA DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS.

EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
	1ª REVISIÓN SUBDIVISIÓN CURADURÍA	23/06/24

CONTIENE:

FACHADA NORTE_ORIENTE TORRE 06

ESCALA	ARQ. COLABO.
1:100	Arq. Jonathan Abril Junco
ETAPA: Radicación Curaduría	ARQUITECTA: ARQ. Marco Antonio Salamanca
FECHA	VERSIÓN	PLANO No.
23/06/24	1 CURADURÍA	A-019

0 8 AGO 2024

11001-5-24-1139

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana López Manrique
Bogotá D.C.

21 ENE 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151

C.U.5
BOGOTÁ D.C.

CU 524127787-

1 CORTE LONGITUDINAL A-A
1 : 100

2 CORTE TRANSVERSAL B-B
1 : 100

NOTA: ALTURA TOTAL DEL EDIFICIO 49.49 M DESDE PLACA DE PISO 1 A PLACA DE CUBIERTA.
NO SE TIENE EN CUENTA LOS 30 CM DE PLENUM TECNICO

Curaduría Urbana 5
Bogotá D.C.

2 1 ENE 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
1001-5-25-0151

CORTE LONGITUDINAL A-A
CORTE TRANSVERSAL B-B
TORRE 6

CONTIENE:

ESCALA	ARQ. COLABO
1 : 100	Arq. Jonatan Ariel Duran

ETAPA	PROYECTISTA
Radicación	Arq. Mario Arnoldo Silvestre
Curaduría	Mt. Arquitectos sas

FECHA	VERSION	PLANO No.
7/7/2024	1	A-018

CLAVADURA

No.	EMISIONES	FECHA
1	Ajustes Observaciones Revisor	22/10/24

ESTUDIOS BASICOS
USO DE SUELO
CERTIFICADO DE ASIGNACION DE ESTRATO No.
CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS
CERTIFICADO DE ASIGNACION DE NOMENCLATURA

NOTAS GENERALES

ARQ. Carolina Vargas Ospina
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ARQ. Carolina Vargas Ospina
DISEÑADOR ESTRUCTURAL

ARQ. JOHANA BERMUDEZ TOVAR
DISEÑADOR ARQUITECTONICO

ARQ. JHONNY ALEXANDER MORENO
DISEÑADOR ARQUITECTONICO

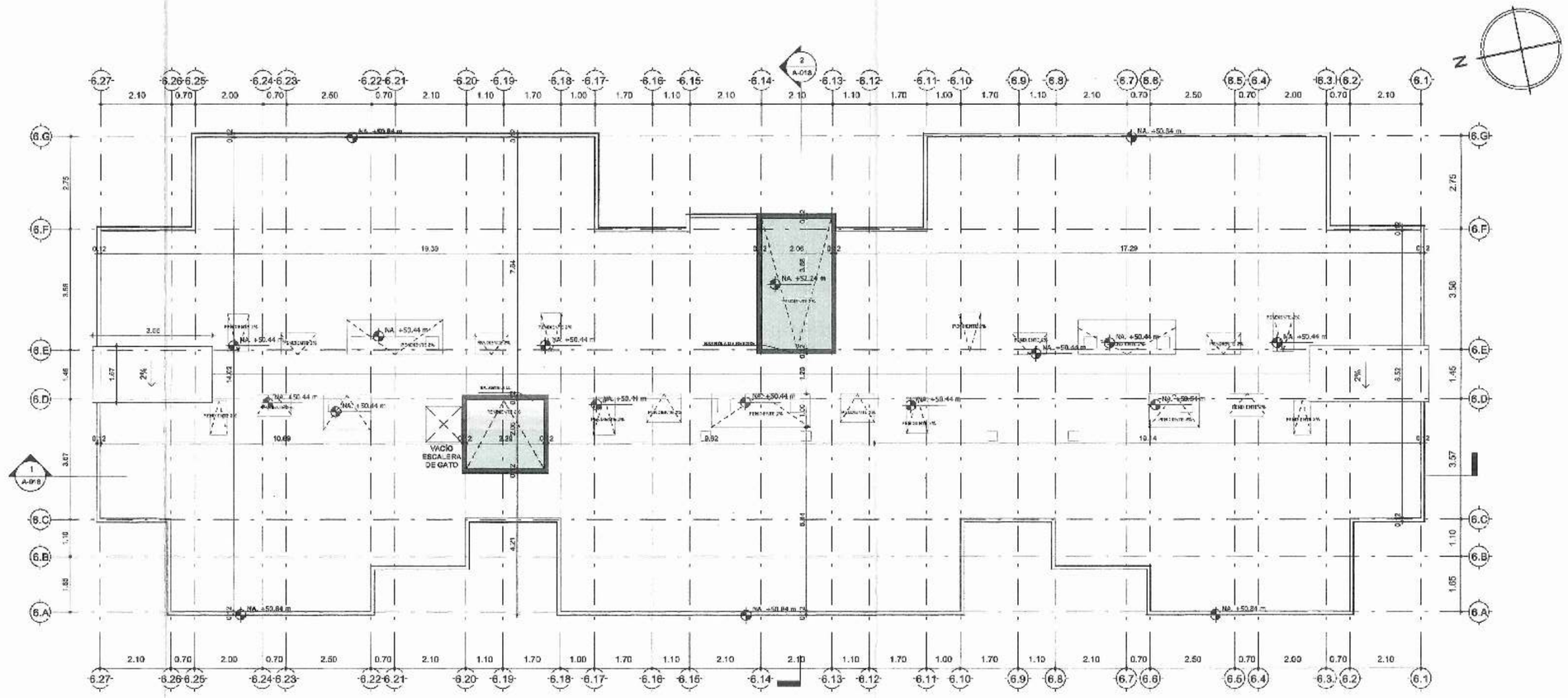
ASESORES TECNICOS

LOCALIZACIÓN
BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10

PROPIETARIOS
OSPINAS
La tradición de innovar
compensar

PROYECTO:
MONTECIELO II
APARTAMENTOS
PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Arquitectura
AIA



9 PLANTA DE CUBIERTAS TORRE 6 (ETAPA 03)
1 : 75

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana Losa Monsalvo
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151
C.U.5

08 AGO 2025
11001-5-24-1139
NOMENCLATURA

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

MAT. PROF.

DISEÑADORES ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Cristina Vargas
MAT. PROF. 25202 - 165925

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Cristina Vargas
MAT. PROF. 25202 - 165925

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCO ANTONIO SALVATIERRA

MAT. PROF. A2550161247

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA COMO-RESISTENTE (NSR-10) SE CLASIFICA EN EL GRUPO DE: GRUPO DE USO: **RESIDENCIAL**
ZONA DE EXPLOTACIÓN: **B2**
PISOS N.P.: **RELEVABLES**

2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL MISMO LIBRE Y COMPLETO, LOS INTERVENTORES DEBEN, EL ARQUITECTO DEBERÁ INTERVENIR PARA EL CONTRA-TISTA DE LA OBRA, LA FORMA EN QUE SE DEBEN CONSTRUIR LA OBRA, QUEDAN COMPLETAMENTE CON EL FIN DE EVITAR LAS OCLUSIONES. PARA LA ADOPCIÓN A PIE DE CUMPLIMIENTO CORRECTO, EL CALCULO DEL MOVIMIENTO Y DE LOS ANGULOS DE LOS AMPLITUDES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEBE SER PARTE DEL DISEÑO DE LA ESTRUCTURA, ES EL CONCRETO, DEBE VIA SER PROPORCIONADAS POR EL INGENIERO CIVIL QUE ESTA DE LA OBRA, O POR LOS RESPECTIVOS FABRICANTES.

3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EL DISEÑADOR SE ENCUENTRA ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO DISEÑO ESTÉ RELACIONADO CON EL POR PARTE DE LA ESTRUCTURA, ESTE DISEÑADOR DEBE HACER A ESPECIFICAR LOS RESULTADOS, MEMORIAS DE ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS (NSR-10, A.3.8 NSR-10).
EL CONSTRUCTOR QUE SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE INCLUIR EN EL PLANO EN ESTOS CASOS LOS ENSAYOS EN A.3.8.3.

GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: **BAJO**
GRUPO DE USO: **I**

4. ANTES NOTAS SOBRE NSR-10 SON VALIDAS PARA LO TODO LO DEMÁS DE LOS PLANOS CONSTRUIR EN ARQUITECTÓNICOS

EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	1a Version RADICACIÓN CURADURÍA	28-05-24

CONTIENE:

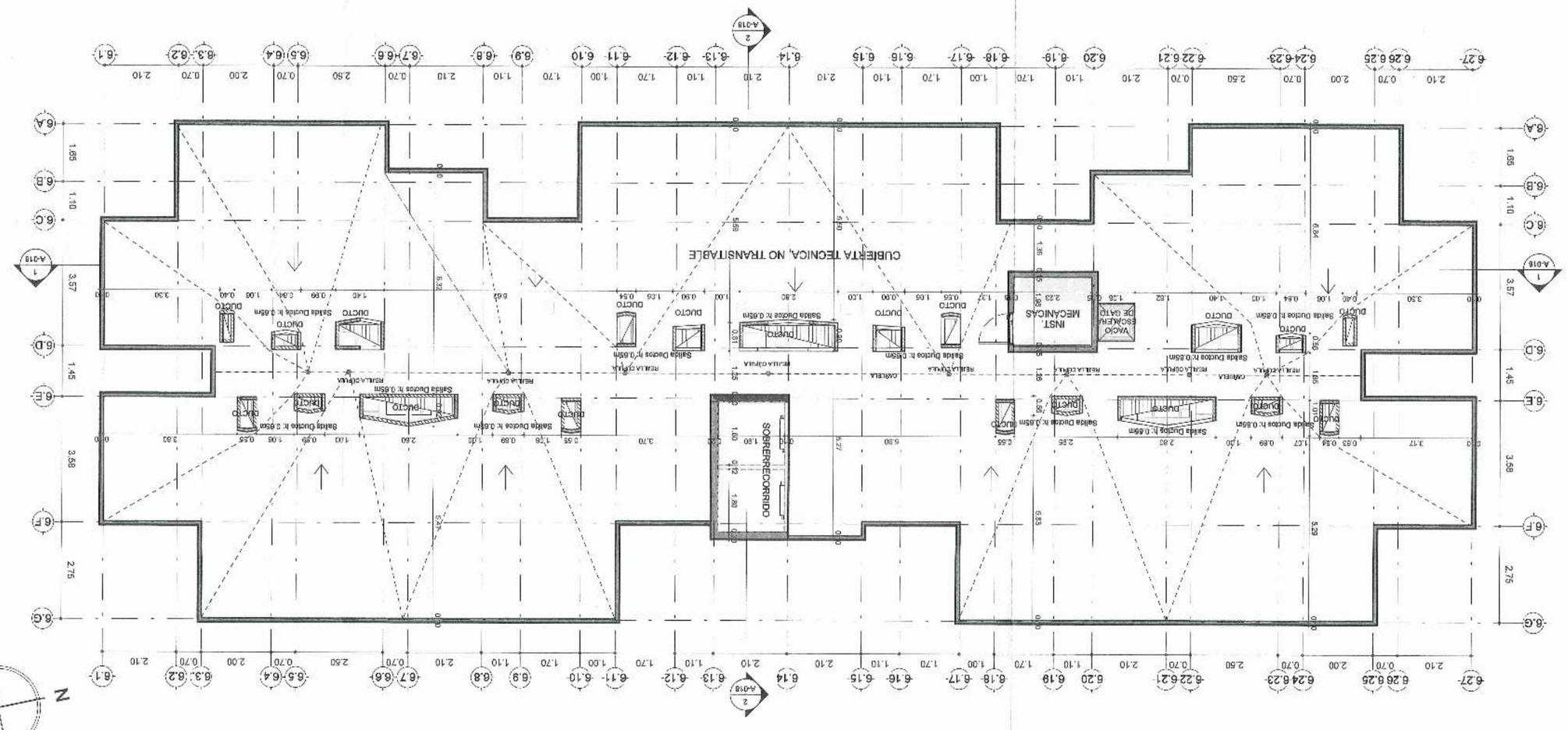
PLANTA ARQUITECTONICA CUBIERTAS TORRE 6

ESCALA: 1 : 75	RES. COLABO.: Arq. Jonathan Abril Junca
ETAPA: Radicación Curaduría	PROYECTISTA: ARQ. Marco Antonio Salvatierra
FECHA: 28/05/24	VERSIÓN: 1 CURADURÍA
	PLANO No.: A-017

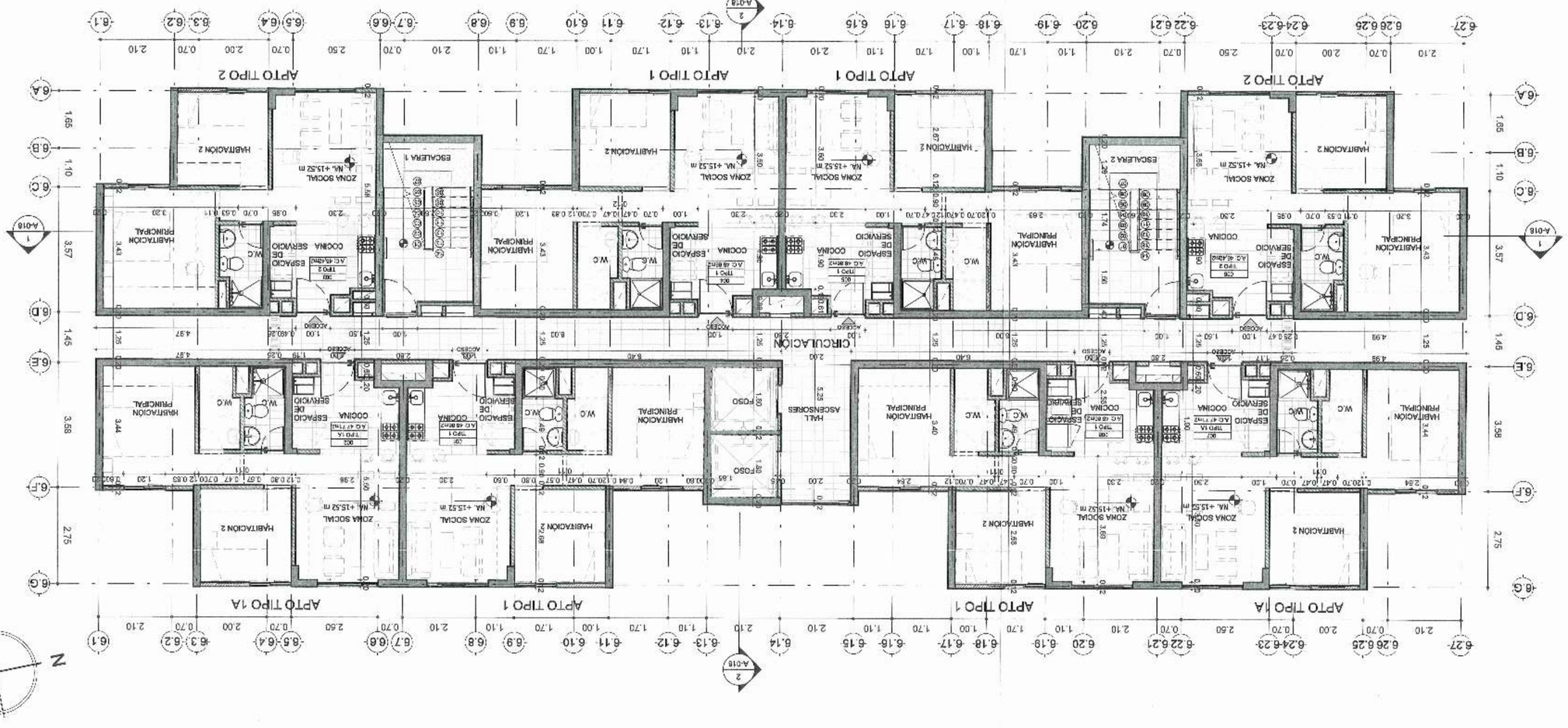
CU 524127787-

CU 5241R7U7 -

6 CUBIERTA TECNICA TORRE 6
1 : 75



5 PISO TIPO - PISO 3 AL 20 TORRE 6
1 : 75



MURO CORTA FUEGO RESISTENCIA 60 MIN

VENTILACION E ILUMINACION NATURAL

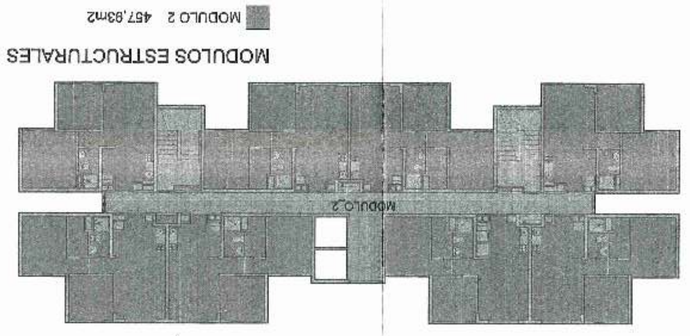
8 Planta Cubierta
1 : 200



MODULOS ESTRUCTURALES

MODULO 2 : 15.25 M2

7 MODULO ESTRUCTURAL 2 PISO TIPO
1 : 200



MODULOS ESTRUCTURALES

MODULO 2 457.83M2

NIVELES PROYECTO			
NIVEL TORRE	NIVEL URBANISMO	NIVEL TOPOGRAF	
CUBIERTA	NE.+48.78		
PISO 20	NA.+47.37		
	NE.+47.62		
PISO 19	NA.+44.92		
	NE.+44.87		
PISO 18	NA.+42.47		
	NE.+42.42		
PISO 17	NA.+40.02		
	NE.+39.97		
PISO 16	NA.+37.57		
	NE.+37.52		
PISO 15	NA.+35.12		
	NE.+35.07		
PISO 14	NA.+32.67		
	NE.+32.62		
PISO 13	NA.+30.22		
	NE.+30.17		
PISO 12	NA.+27.77		
	NE.+27.72		
PISO 11	NA.+25.32		
	NE.+25.27		
PISO 10	NA.+22.87		
	NE.+22.82		
PISO 9	NA.+20.42		
	NE.+20.37		
PISO 8	NA.+17.97		
	NE.+17.92		
PISO 7	NA.+15.52		
	NE.+15.47		
PISO 6	NA.+13.07		
	NE.+13.02		
PISO 5	NA.+10.62		
	NE.+10.57		
PISO 4	NA.+8.17		
	NE.+8.12		
PISO 3	NA.+5.72		
	NE.+5.67		
PISO 2	NA.+3.27		
	NE.+3.22		
PISO 1	NA.+0.35	NU.+0.35	NT. 2,545.88
	NE.+0.30	NU.+0.30	NT. 2,545.83
ANDEN INT		NU.+0.25	NT. 2,545.58
VIA PARQUEAD		NU.-0.10	
		NU.+0.15	
NIVEL 0.00		NU.+0.00	NT. 2,545.33

ESCALA	ARQ. COLABO.		
INDICADA	Arq. Jonathan Adiz Junco		
ETAPA	PROYECTUAR		
Radicación Curaduría	Arq. Marco Antonio Saavedra		
FECHA	VERSION	PLANO No.	
17/10/24	2	A-016	
		CUADRICULA	

PLANTA
ARQUITECTONICA PISO
TIPO CUBIERTA T.
TORRE 6

CONTIENE:

LOCALIZACION
BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS
DISEÑOS ESTRUCTURAL
ING. OSCAR ORTHEZ CAVALLAS

CONSTRUCTOR RESPONSABLE
ING. Hjalal Cujavante Vargas
MAT. PROF. 2534140915 CND

ARQUITECTO RESPONSABLE
ARQ. MARCO ANTONIO SAAVEDRA
MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
ING. Hjalal Cujavante Vargas
MAT. PROF. 2534140915 CND

NOTAS GENERALES
1. PARA EJECUCION DE ALGUNOS DE LA NOMINA SIGNOS
NOTA: ACOTACIONES EN METROS
UNIDADES DE CANTIDAD
DIBUJO DE CONSTRUCCION
ESCALA DE DIBUJO
M.2

PROPIETARIOS
OSPINAS
La tradición de innovar
compensar

PROYECTO:
MONTECIELO II
APARTAMENTOS
PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

AIA
Arquitectura

EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	1A MESA MODIFICACIONES	16-04-24
2	RESPUESTA ESTRUCTURAL	21-10-24

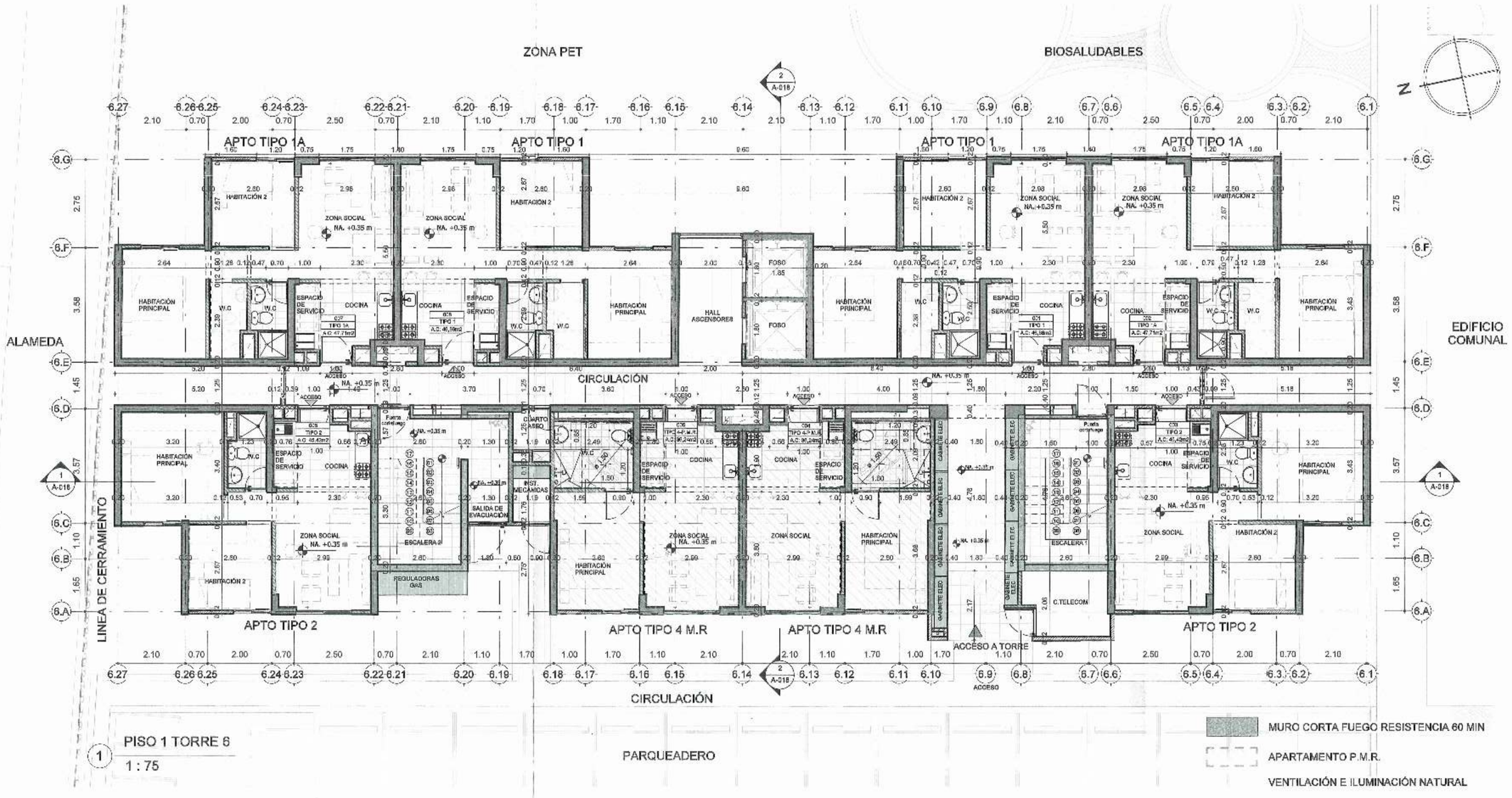
Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana Lobo Vanegas
Bogotá D.C.

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151
2 1 ENE 2025

11001-5-24-1139

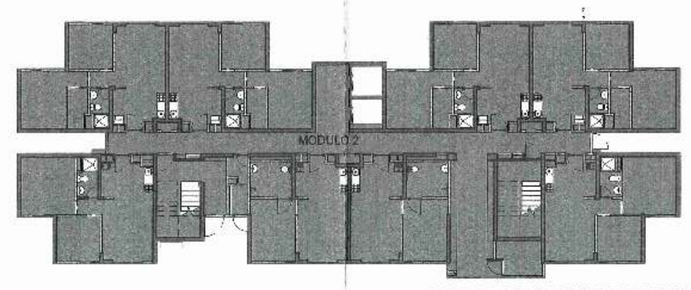
1 8 NOV 2024

SANEO DE OBSERVACIONES DE ELEMENTOS NO
ESTRUCTURALES, SALVO:
1. ESTAS NOTAS SOBRE NOTA DE CIEN VIA ESAS PARA LA
TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES AQUI ESTIPULADOS
GRADO DE USO: 1
ESTRUCTURALES, SALVO:
CUMPLIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS MINIMOS:
1. LOS MORTEROS DE ALBAÑILERIA DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 140 KG/CM2 (14 MPA).
2. LOS CONCRETOS DE RELLENO DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
3. LOS CONCRETOS DE VIGAS Y LOSAS DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 280 KG/CM2 (28 MPA).
4. LOS CONCRETOS DE COLUMNAS DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 280 KG/CM2 (28 MPA).
5. LOS CONCRETOS DE CIMENTACION DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
6. LOS CONCRETOS DE MUROS DE CONTENCION DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
7. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE CONTRAPISO DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 140 KG/CM2 (14 MPA).
8. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE ENTREPISO DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
9. LOS CONCRETOS DE ESCALERAS DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
10. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE CUBIERTA DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
11. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE ENTREPISO DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
12. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE CUBIERTA DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
13. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE ENTREPISO DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
14. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE CUBIERTA DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
15. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE ENTREPISO DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
16. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE CUBIERTA DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
17. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE ENTREPISO DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
18. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE CUBIERTA DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
19. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE ENTREPISO DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).
20. LOS CONCRETOS DE PLACAS DE CUBIERTA DEBEN TENER UNA RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS DE 210 KG/CM2 (21 MPA).



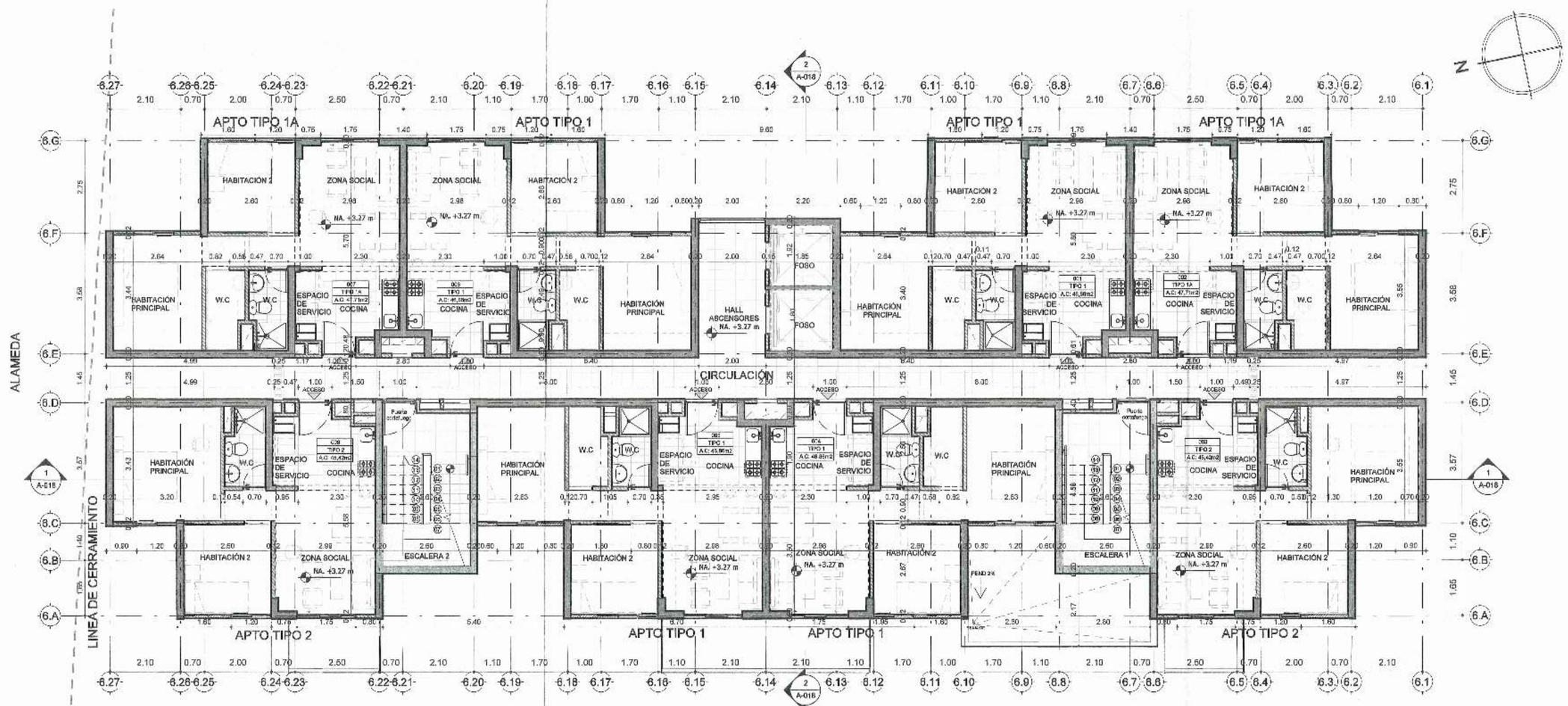
1 PISO 1 TORRE 6
1 : 75

MURO CORTA FUEGO RESISTENCIA 60 MIN
APARTAMENTO P.M.R.
VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN NATURAL



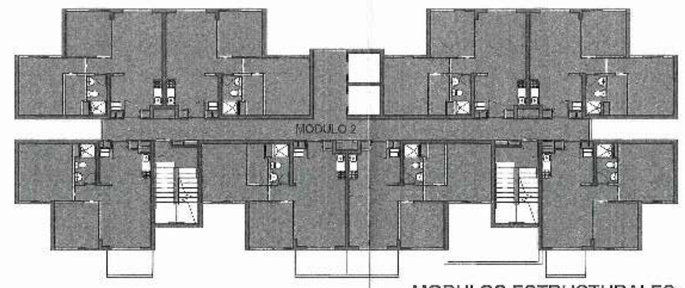
MODULOS ESTRUCTURALES
MODULO 2 482,25 m2

3 MODULO ESTRUCTURAL 2 PISO 1
1 : 200



2 PISO 2- TORRE 6
1 : 75

MURO CORTA FUEGO RESISTENCIA 60 MIN
VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN NATURAL



MODULOS ESTRUCTURALES
MODULO 2 457,93 m2

4 MODULO ESTRUCTURAL 2 PISO 2
1 : 200

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana Lopez Manrique
Bogotá D.C.

21 ENE 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151

Vobo. REVISIÓN
CU5
No. ACTUACIÓN
11001-5-24-1139

19 NOV 2024

11001-5-24-1139
RADICACIÓN

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

ING. OSCAR ORDÓÑEZ CABALLAS

MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Adrid Cardona Vargas

MAT. PROF. 25202176295 CND

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Adrid Cardona Vargas

MAT. PROF. 25202176295 CND

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCO ANTONIO SALDARRIAGA

MAT. PROF.: 6570250634 ANT

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE (NSR-10) ESTE EDIFICIO SE CLASIFICA CENTRO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACIÓN: R-2 MULTIFAMILIAR
SUBGRUPO:
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO SE DISEÑARON PARA RESISTIR LAS FUERZAS SISMICAS Y DEMAS CARGAS A LAS QUE ESTARAN SOMETIDAS POR EL ARQUITECTO SERAN REVISADAS POR EL CONSTRUCTOR, EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TECNICO DE LA OBRA, DEBERAN COORDINARAN CON EL ARQUITECTO DISEÑADOR LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR A FIN DE CUMPLIR ESTA CONDICIÓN. EL CÁLCULO DEL DISEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES QUE SEAN INTEGRALES Y/O ESENCIALES, ASÍ COMO LAS CONEXIONES ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN CONCRETO, DEBERÁN SER PROPORCIONADAS POR EL PROPIETARIO DADQUIETA DE LA OBRA, O POR LOS RESPECTIVOS OBRERANTES.
3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES SE REQUIERA LA INSTALACIÓN DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, ELEMENTOS DE SERVICIO QUE FORMEN PARTE DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS, ELEMENTOS DE SERVICIO QUE SE DEBERÁN ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS (MUEBLES, A.S.3.1.1 NSR-10). EL CONSTRUCTOR QUE SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR TAMBIÉN EN ESTOS CASOS LO INDICADO EN A.2.10.1.
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: I
4. ESTAS NOTAS SOBRE NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTONICOS

EMISIONES

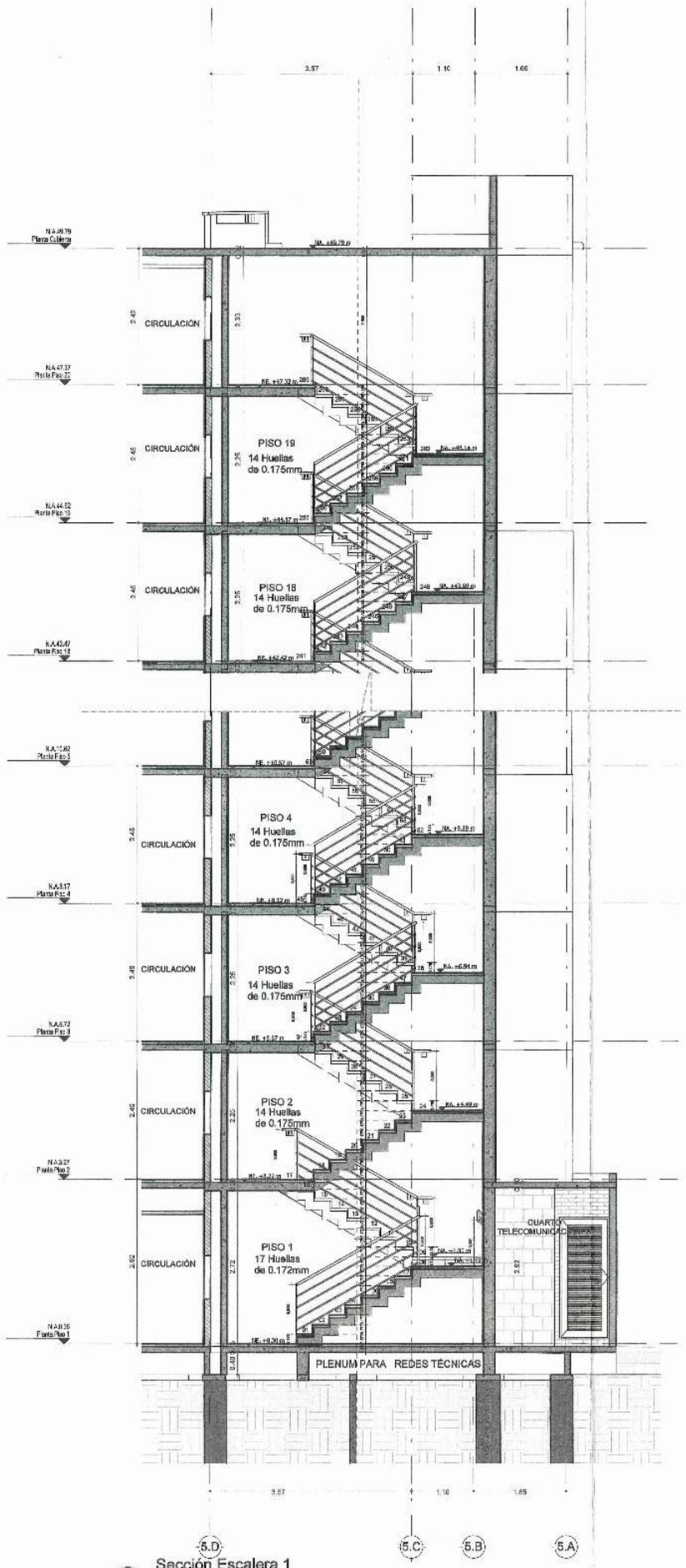
No.	EMISIONES	FECHA
1	1ra Version RADICACIÓN CURADURIA	20-09-24
2	Respuesta acta observación curad... 5	21-10-24

CONTIENE:

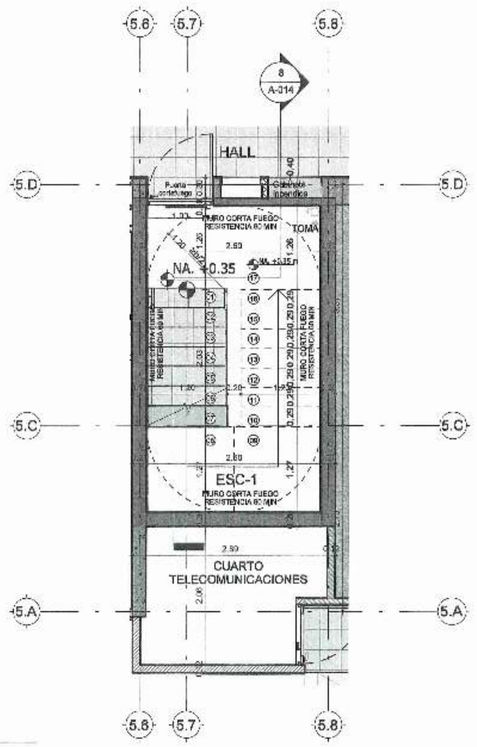
PLANTA ARQUITECTONICA PISO 1 PISO 2 TORRE 6

ESCALA	ARQ. COLABO.
INDICADA	Arq. Jonathan Abril Jusca
ETAPA	PROYECTISTA
Radicación Curaduría	ARQ. Marco Antonio Saldarriaga
FECHA	VERSIÓN
21/10/24	2 CURADURÍA
PLANO No.	A-015

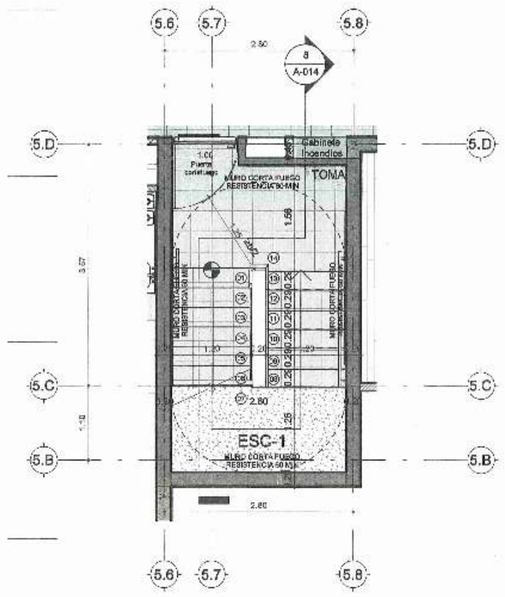
CC. 52418707



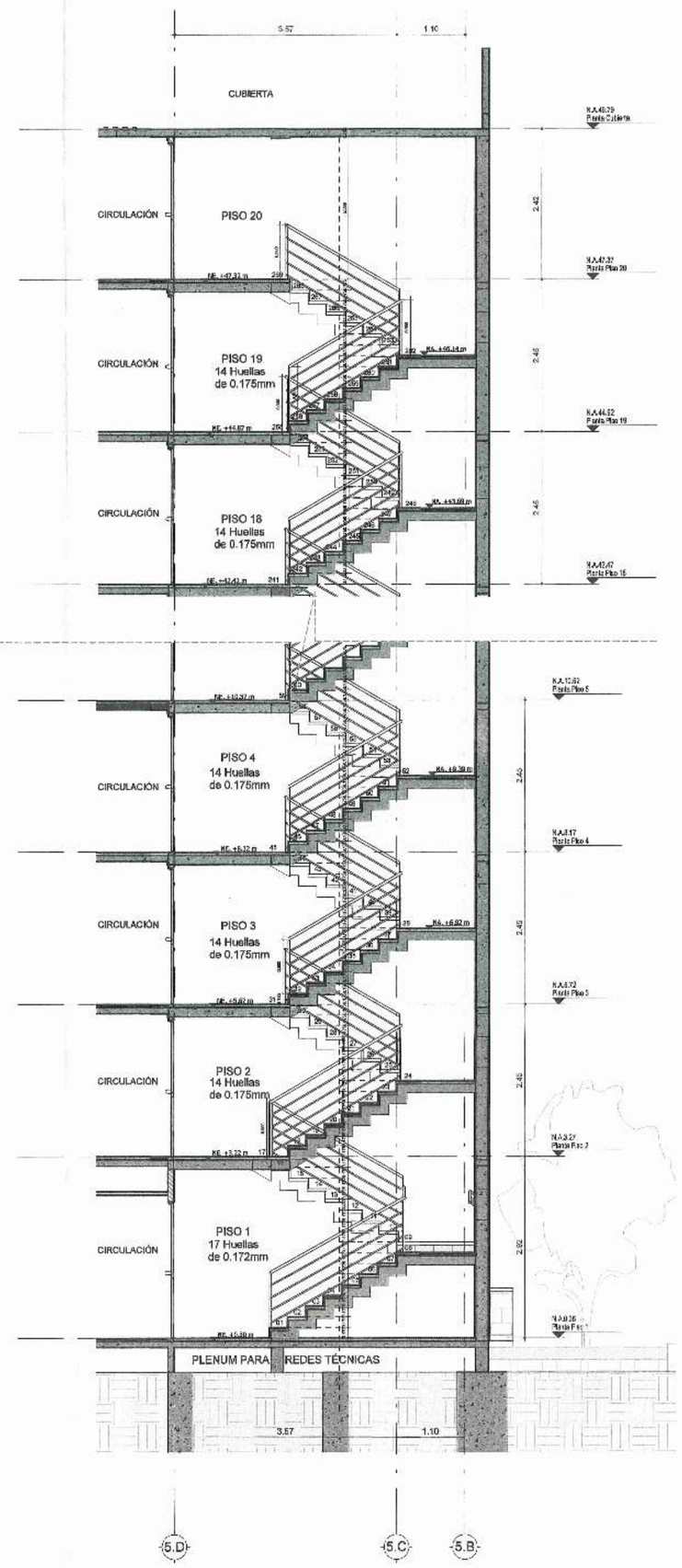
8 Sección Escalera 1
1 : 50



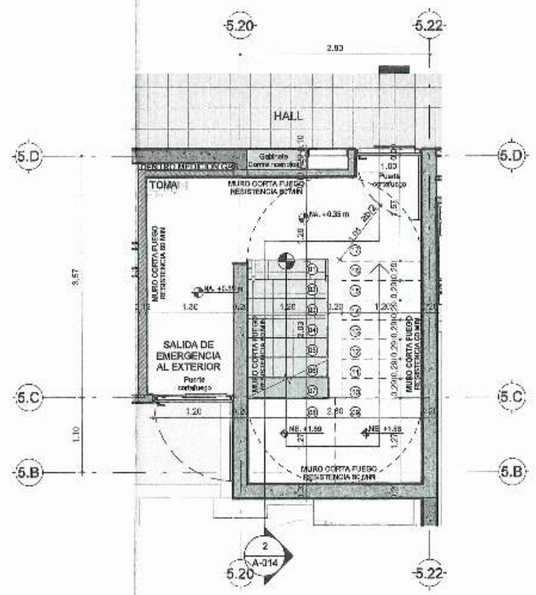
6 Escalera 1 Piso 1
1 : 50



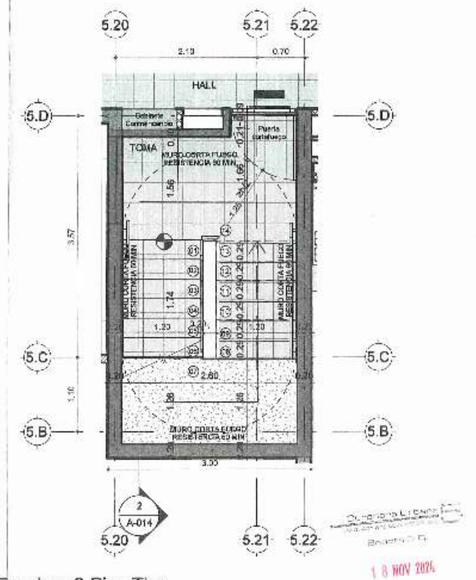
7 Escalera 1 Piso Tipo
1 : 50



2 Sección Escalera 2
1 : 50



1 Escalera 2 Piso 1
1 : 50



4 Escalera 2 Piso Tipo
1 : 50

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moreno
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151

18 NOV 2024
11001-5-24-1139
No RADICACIÓN

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

ING. OSCAR ORDOÑEZ CASALLAS

MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Adrián Cardona Vargas

MAT. PROF. 25202163425 CND

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Adrián Cardona Vargas

MAT. PROF. 25202163425 CND

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. ENRICO ANTONIO SALVATIERRA

MAT. PROF.: 0870605615 ANT

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE NSR-10 ESTE EDIFICIO SE CALIFICA DENTRO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL
   GRUPO DE OCUPACION: R-2
   SUBGRUPO: MULTIFAMILIAR
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL MISMO SIEMPRE Y COLOCARSE LAS JUNTAS INDICADAS POR EL ARQUITECTO SERÁN REMISADAS POR EL CONTRATISTA EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA QUIENES COORDINARÁN CON EL ARQUITECTO Y EL INGENIERO ESTRUCTURAL LA UBICACIÓN DE LAS MISMAS EN CUALQUIER ESTA CONDICIÓN. EL CALCULO DEL REFUERZO Y DE LOS ANCLAJES DE LAS MAMPOSTERÍAS INTERNAS Y DE FACHADA, ASÍ COMO LOS DE OTROS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN CONCRETO, DEBERÁN SER PROPORCIONADAS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA, O POR LOS RESPECTIVOS FABRICANTES
3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES COMO SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALIZA POR PARTE DE EL FABRICANTE, EL DISEÑADOR DEBE LISTAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL NSR-10. EL CONTRATISTA DEBE BUSCAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR TAMBIÉN EN ESTOS CASOS LO INDICADO EN A.1.9.6.5
   GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
   GRUPO DE USO: I
4. ESTAS NOTAS SOBRE NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTÓNICOS

EMISIONES

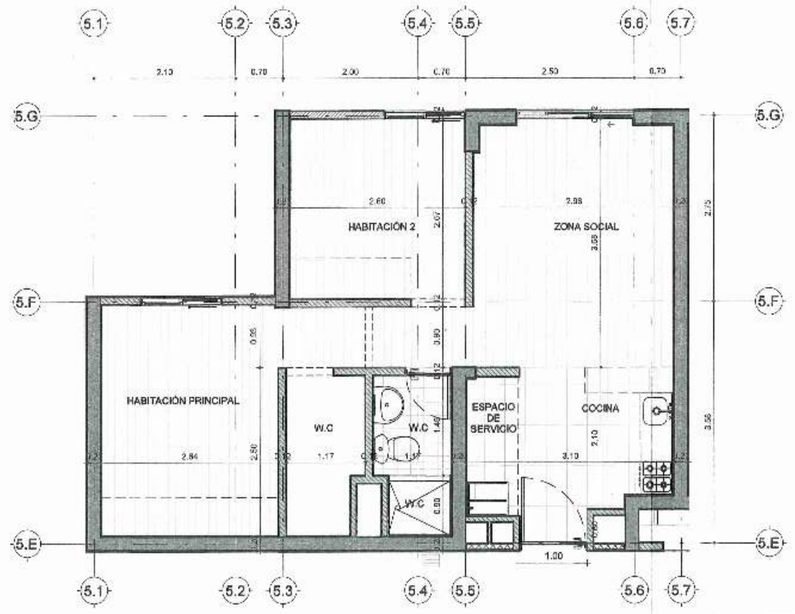
No.	EMISIONES	FECHA
2	Ira Versión RADICACIÓN CURADURÍA Respuesta acta observación 1 radica	28-05-24 29-10-24

CONTIENE:

ESCALERAS DE EVACUACION TORRE 5

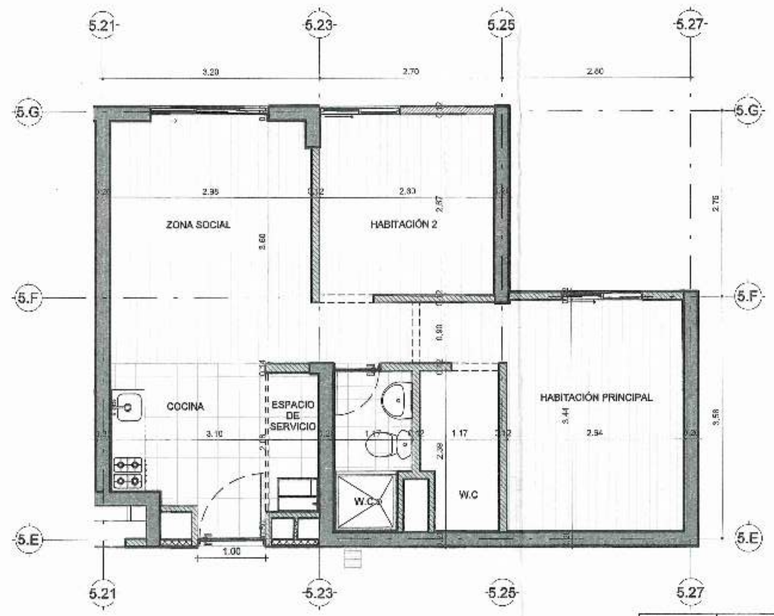
ESCALA 1 : 50	ARQ. COLABO. Arq. Jonathan Abril Junca
ETAPA Radicación Curaduría	PROYECTISTA ARQ. Marco Antonio Salvatierra MAT. 0870605615 ANT
FECHA 21/12/24	VERSIÓN 2 CURADURÍA
	PLANO No. A-014

CRU 524 16707



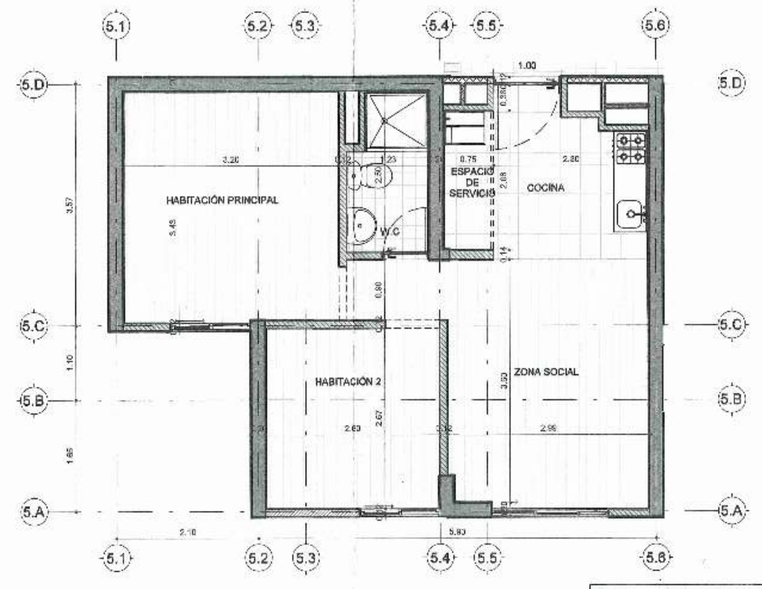
1 APTO TIPO 1
1 : 50

NIVEL	NOMENCLATURA
PISO 1	001/008
PISO TIPO	001/004/005/008
ÁREA C.	46,86 M2



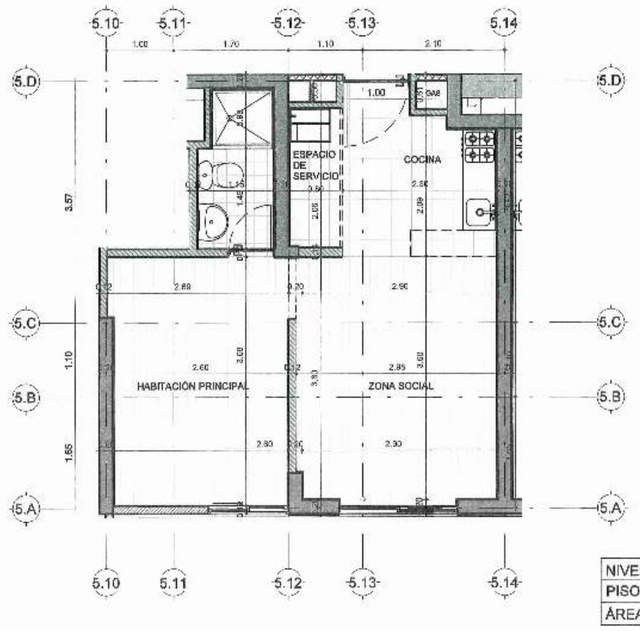
2 APTO TIPO 1A
1 : 50

NIVEL	NOMENCLATURA
PISO 1	002/007
PISO TIPO	002/007
ÁREA C.	47,71 M2



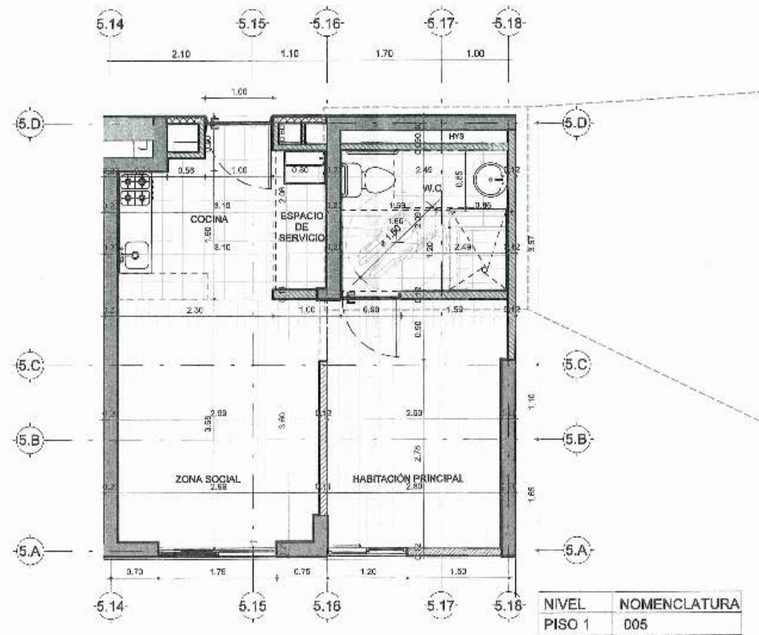
3 APTO TIPO 2
1 : 50

NIVEL	NOMENCLATURA
PISO 1	003/006
PISO TIPO	003/006
ÁREA C.	45,42 M2



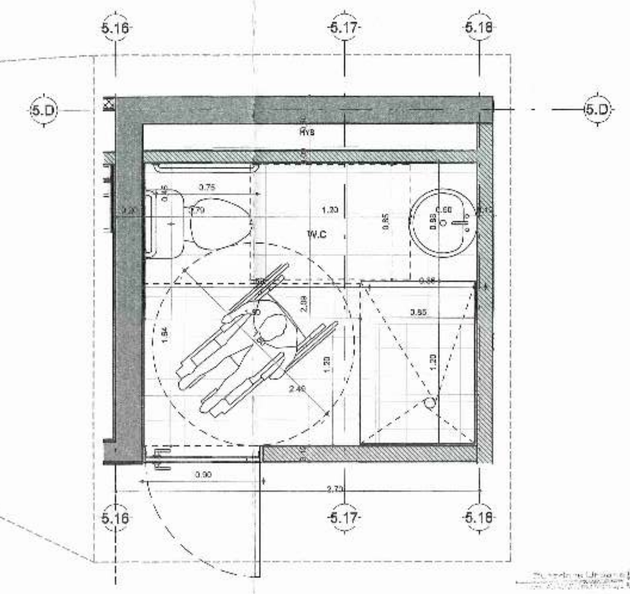
4 APTO TIPO 3
1 : 50

NIVEL	NOMENCLATURA
PISO 1	004
ÁREA C.	33,35 M2



5 APTO TIPO 4 P.M.R
1 : 50

NIVEL	NOMENCLATURA
PISO 1	005
ÁREA C.	36,24 M2



7 BAÑO TIPOLOGIA M.R
1 : 25

EXTRACCION MECANICA

VENTILACIÓN NATURAL

18 NOV 2024

11001-5-24-1139

RADICACIÓN

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana Lopez Monsalve
Bogotá D.C.

21 ENE 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151

C.U.5
ARQ. LAURA MARCELA CIFUENTES CONTRERAS

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS
La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

ING. OSCAR ORDÓÑEZ CASALLAS

MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Adrián Carolina Vargas O.

MAT. PROF. 25202 163135 CND

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Adrián Carolina Vargas O.

MAT. PROF. 25202 163135 CND

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCO ANTONIO SALVATIERRA

MAT. PROF. 025-20636 ANT

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACION DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE (NSR-10) ESTE EDIFICIO SE CALIFICA DENTRO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACION: R2
SUBGRUPO: MULTIFAMILIAR
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL ENTRE 2.0CMS Y 2.5CMS. LAS CHAZOMBE ILUSTRADAS POR EL ARQUITECTO SERÁN REVISADAS POR EL CONTRATISTA, EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA, DEBIDO COORDINADOR CON EL ARQUITECTO DISEÑADOR, LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR A FIN DE EVITAR FISURAS EN LOS MUROS, ASÍ COMO LA REPUESTA Y DE LOS ANCLAJES DE LAS CARPINTERÍAS INTERNAS Y DE FACHADA. ASÍ COMO LOS DE OTROS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN CONCRETO. DEBERÁN SER PROPORCIONADAS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA, O POR LOS RESPECTIVOS PROVEEDORES
3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALICE POR PARTE DE SUBFABRICANTE, EL DISEÑADOR DE DICHO ÍTEM DEBE ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS (INGENIERIL A.9.5.1 NSR-10). EL CONSTRUCTOR QUE SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE ESTA OBRA, SE HACE RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS INSTALADOS EN ESTOS CASOS CUMPLAN EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE HAYA SIDO INDICADO EN LOS PLANOS.
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: SALUD
GRADO DE USO: 1
4. ESTAS NOTAS SOBRE MUROS SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTONICOS

EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	1a Versión RADICACIÓN CURADURÍA	29-07-24
2	Reajuste esta disciplina acústica	21-10-24

CONTIENE:

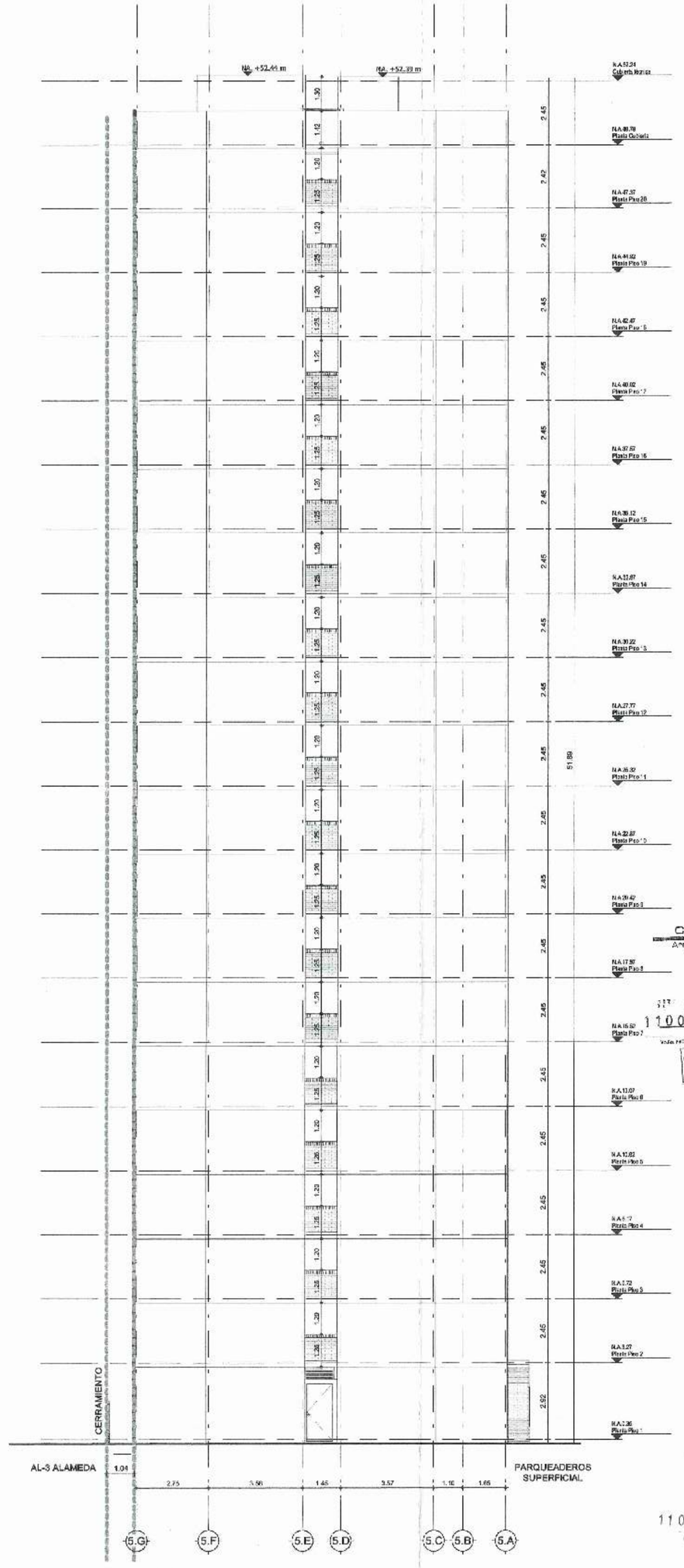
TIPOLOGIAS DE APARTAMENTOS TORRE 5

ESCALA	ARQ. COLABO.
INDICADA	Arq. Jonathan Abril Junca
ETAPA	PROYECTISTA
Radicación Curaduría	ARQ. Marco Antonio Salvatierra MAT. PROF. 025-20636 ANT
FECHA	VERSIÓN / PLANO No.
21/10/24	2 CURADURÍA / A-013

CU 524 10707



1 FACHADA ORIENTE
1 : 100



2 FACHADA SUR
1 : 100

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana López Montoya
Bogotá D.C.

21 ENE 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151

C.U.5

09 AGO 2024

11001-5-24-1139

Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS
La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

MAT. PROF. 25262 - 163925

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

MAT. PROF. 25262 - 163925

ARQUITECTO RESPONSABLE

MAT. PROF. / ESPECIALIDAD

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NSR10 EDIFICIO OBJETO DE DISEÑO: EDIFICIO DE VIVIENDA DENTRO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL GRUPO DE OCUPACIÓN: No. APARTAMENTOS: MULTIFAMILIAR
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO COMO: DIVISIONES, DE LA LOSA, CUBIERTA, ESCALERAS, BALCONES Y COLUMNAS, LAS OPCIONES ILUSTRADAS POR EL ARQUITECTO SERÁN REVISADAS POR EL CONSTRUCTOR, EL DISEÑADOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA, QUIENES COORDINARÁN CON EL ARQ. TÉCNICO EMISOR DE LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR, A FIN DE GARANTIZAR LA ESTABILIDAD, LA CALIDAD, LA SEGURIDAD Y DE LOS HOLGUROS DE LAS RAMPAS SOBRE LA FACHADA, ASÍ COMO LOS DE OTROS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN CONCRETO, PEDRERAS SER PROPORCIONADAS POR EL INGENIERO CALCULISTA O LA OBRA O POR LOS RESPECTIVOS FABRICANTES.
3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS NO ESPECIFICADOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEFINIDOS COMO PREVIO A LA EJECUCIÓN DE REALIZACIÓN POR EL CONSTRUCTOR, EL DISEÑADOR DEBE LLAMAR A ESPECIFICAR EL SUS PLANOS, ENTENDIDO O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DISEÑO QUE EXCEDER CUMPLIR LOS ELEMENTOS (REMISIÓN A A.3.1.1 NSR-10.)
4. ESTAS NOTAS SOBRE NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES SALVO EXCEPCIÓN.

GRADO DE DISEMINACIÓN DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: 1

EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	Ajustes a radicación Curaduría	28-08-24

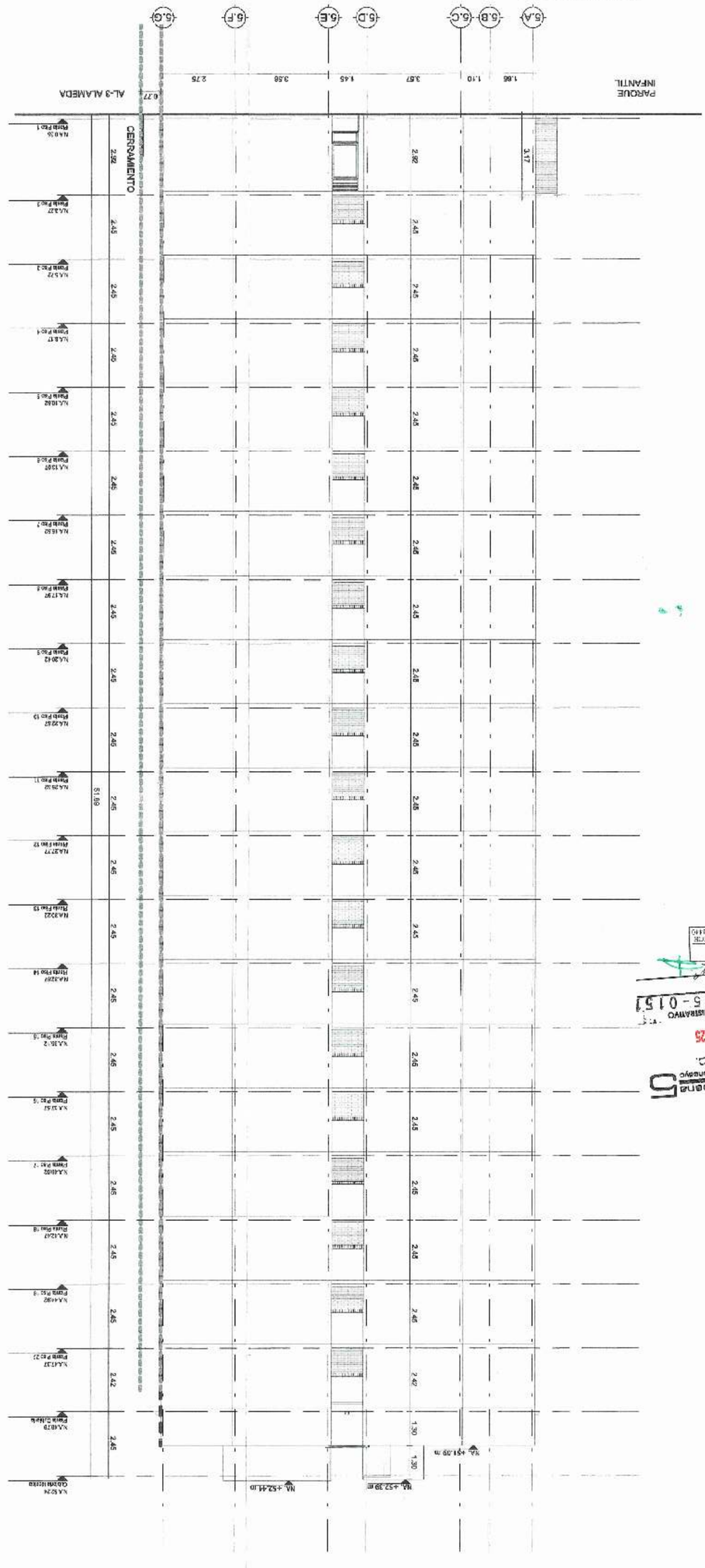
CONTIENE:

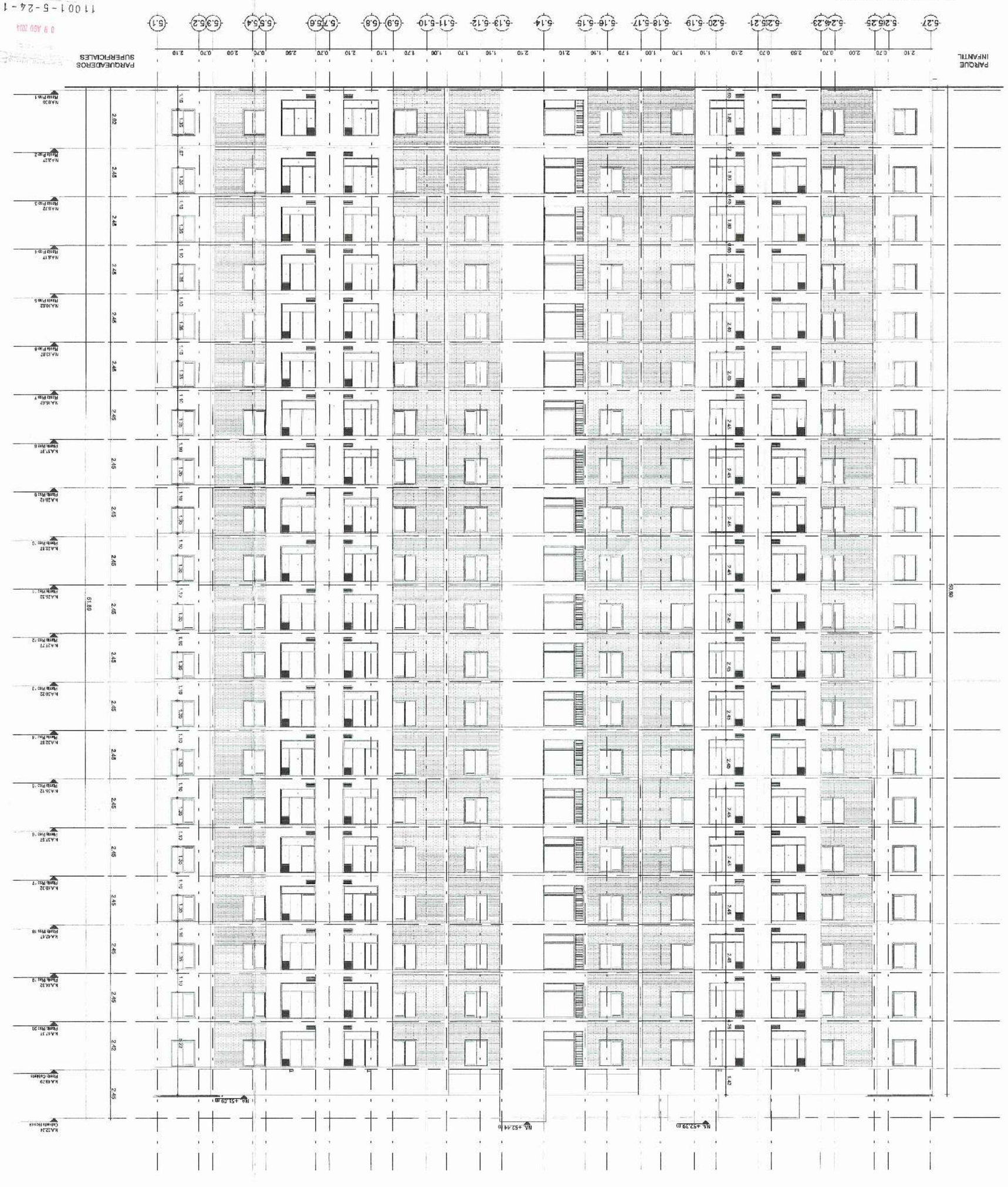
FACHADA ORIENTE
SUR TORRE 5

ESCALA: 1 : 100	ARQ. COLLABO.: Arq. Jonathan Abril Junco	
ETAPA: Radicación Curaduría	PROYECTISTA: ARQ. Marco Antonio Salvallenz MAT. PROF. INTERIORES ART.	
FECHA: 28/08/24	VERSIÓN: 1 CURADURÍA	PLANO No.: A-012

CU 524127 87 -

CU 5614127 07-





Gurodora Urbana 6
Arq. Alfonso Jose Mongelo
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-6-25-0151
C.U.5
ARQUITECTURA
Y CONSTRUCCIÓN

11001-5-24-1139
0 9 AGO 2024

FACHADA OCCIDENTE NORTE TORRE 5

CONTIENE:

ESCALA	ARQ. GOLARQ.
1 : 100	Arq. Jonathan Ariel Lanos
ETAPA	PROYECTISTA
Radicación Curaduría	ARQ. Mario Alonso Sandoval Arq. Andrés Felipe Cortés
FECHA	VERSIÓN
26/08/24	1

A-011

EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	1ª VERIFICACIÓN CURADURÍA	26-08-24

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE LA ACOMODACIÓN DE LA NORMA SISMO RESISTENTE NSR-10 EL PROYECTO CORRESPONDE A UNA EDIFICACIÓN DE OCUPACIÓN NORMAL.
2. LOS DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS, ESTRUCTURALES, HIDRÁULICOS, ELÉCTRICOS Y DE TELECOMUNICACIONES DEBEN SER COMPATIBLES ENTRE SÍ.
3. LOS MUROS Y LOSAS DIBUJADOS NO ESTÁN DESPLEGADOS.
4. LOS MUROS DE CONCRETO REFORZADO SE DIBUJAN A LÍNEA DOBLE.
5. LOS MUROS DE MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL SE DIBUJAN A LÍNEA SENCILLA.
6. LOS MUROS DE MAMPOSTERÍA NO ESTRUCTURAL SE DIBUJAN A LÍNEA SENCILLA.
7. LOS MUROS DE CONCRETO REFORZADO SE DIBUJAN A LÍNEA SENCILLA.
8. LOS MUROS DE CONCRETO REFORZADO SE DIBUJAN A LÍNEA DOBLE.
9. LOS MUROS DE MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL SE DIBUJAN A LÍNEA DOBLE.
10. LOS MUROS DE MAMPOSTERÍA NO ESTRUCTURAL SE DIBUJAN A LÍNEA DOBLE.

ARQUITECTO RESPONSABLE
ARQ. MARCO ANTONIO SALGUERO

ASESORES TÉCNICOS
DISEÑADOR ESTRUCTURAL
ING. OSCAR OSORIO SABALAS

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
ING. [illegible]

CONSTRUCTOR RESPONSABLE
ING. [illegible]

LOCALIZACIÓN
BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 83A - 10

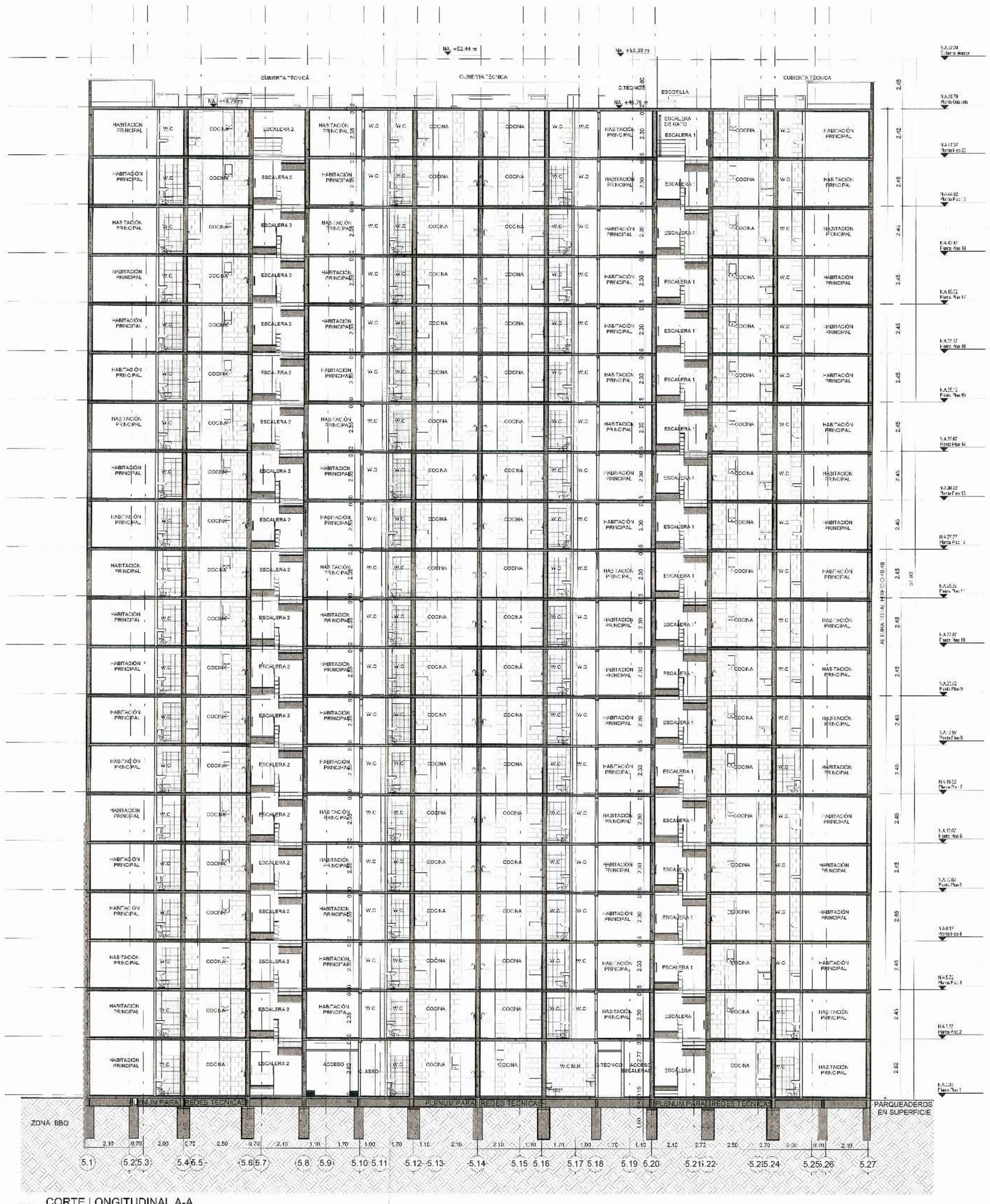
PROPIETARIOS

OSPINAS
La tradición de innovar

compensar

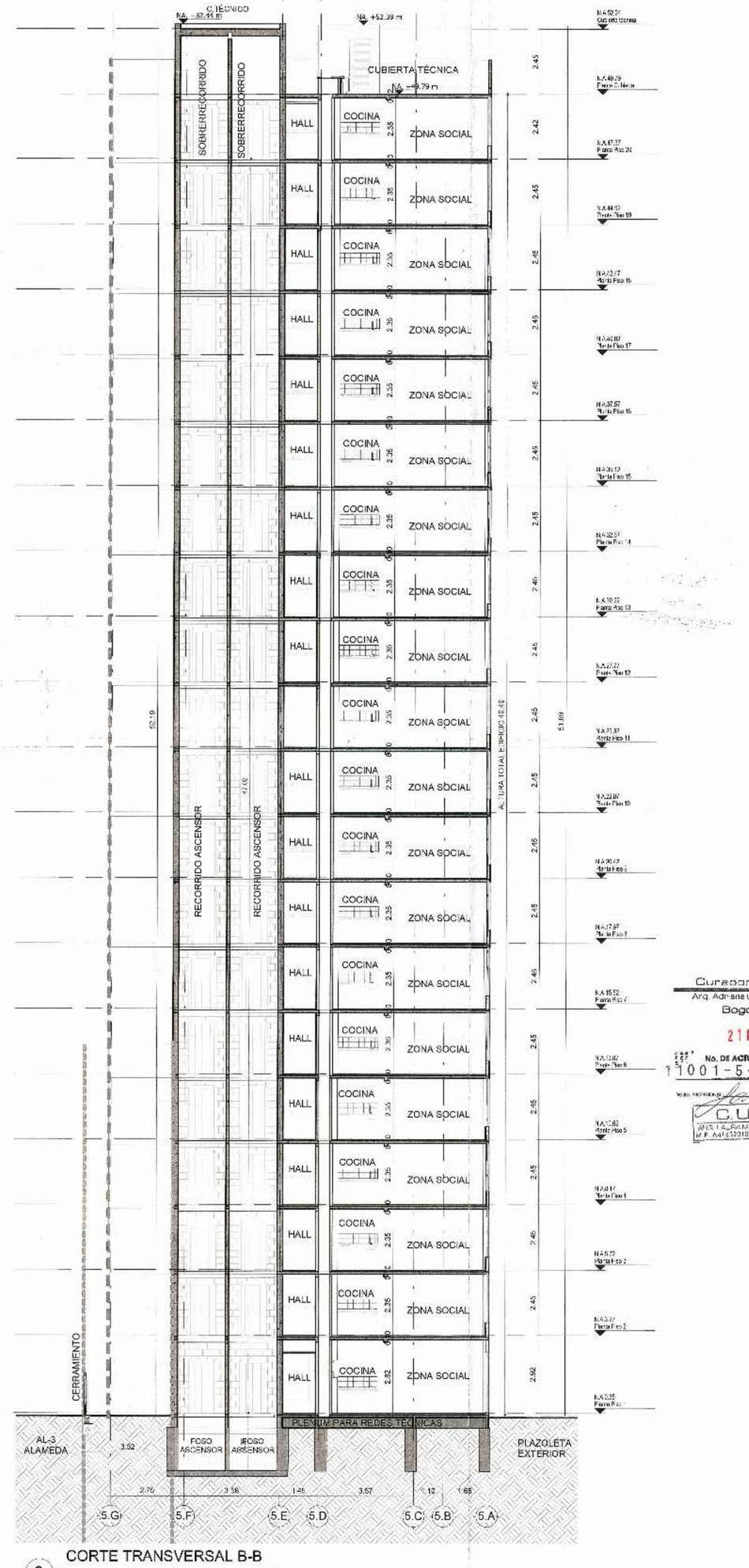
PROYECTO:
MONTECIELO II
APARTAMENTOS
PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

AIA
Arquitectura



1 CORTE LONGITUDINAL A-A

1 : 100



2 CORTE TRANSVERSAL B-B

1 : 100

NOTA: ALTURA TOTAL DEL EDIFICIO 49.49 M DESDE PLACA DE PISO 1 A PLACA DE CUBIERTA. NO SE TIENE EN CUENTA LOS 30 CM DE PLENUM TÉCNICO

Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS
La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

ING. EDGAR GERDRYS CASALLAS

INST. PROY.

COORDINADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Catalina Vargas Ochoa

INST. PROY.

COORDINADOR RESPONSABLE

ING. Catalina Vargas Ochoa

INST. PROY.

AGENTE DEL PROPONENTE

ARQ. MARIO ANTONIO SALVATIERRA

INST. PROY. REVISOR A.I.U.

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE PARA ESTE EDIFICIO SE ADOPTA: SISTEMA ESTRUCTURAL: MUROS DE CARGA
GRADO DE DISIPACIÓN DE ENERGÍA: DMO
MATERIAL: MULTIFAMILIAR

2. LOS ELEMENTOS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN TÉCNICA REQUERIDA POR EL DISEÑADOR ESTRUCTURAL Y APROBADA POR EL ARQUITECTO DISEÑADOR. LA CONSTRUCCIÓN DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEBE SER SUPERVISADA POR EL CONSTRUCTOR, EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA, CON EL VISTO BUENO COMO ARQUITECTO DISEÑADOR. LAS SOLUCIONES INSTALADAS A EXCEPCIÓN A EN CUMPLIR ESTA CONDICIÓN, EL GRADO DE RIESGO SÍSMICO Y DE DISEÑO, ALBS DE LOS MOVIMIENTOS SÍSMICOS DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN GENERAL, DEBERÁN SER PROPORCIONADOS POR EL PROPIETARIO DE LA OBRA O POR LOS RESPECTIVOS FABRICANTES.

3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EL DISEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SEA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR, ESTE DEBERÁ CONTAR CON LA ASESORÍA DE UN PROFESIONAL IDÓNEO, EL CUAL DEBERÁ ESPECIFICAR EN PLANOS LOS REQUISITOS DE DISEÑO Y LOS DETALLES QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS (NSR-98 A.13.1.1 NSR-10). EL CONSTRUCTOR DEBERÁ SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE DISEÑO SUMINISTRADA AL DISEÑADOR ESTRUCTURAL EN ESTOS CASOS (NSR-98 A.13.1.2).

GRADO DE DISEMPEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: I

4. SE TOMA LA EXCENTRICIDAD ACCIDENTAL EN LA DIRECCIÓN PERPENDICULAR AL EJE DE ANÁLISIS SEGÚN LO INDICADO EN EL TÍTULO A DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTÓNICOS.

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana Lúcia Monsalve
Bogotá D.C.

21 ENE 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
1001-5-25-0151

C.U.5

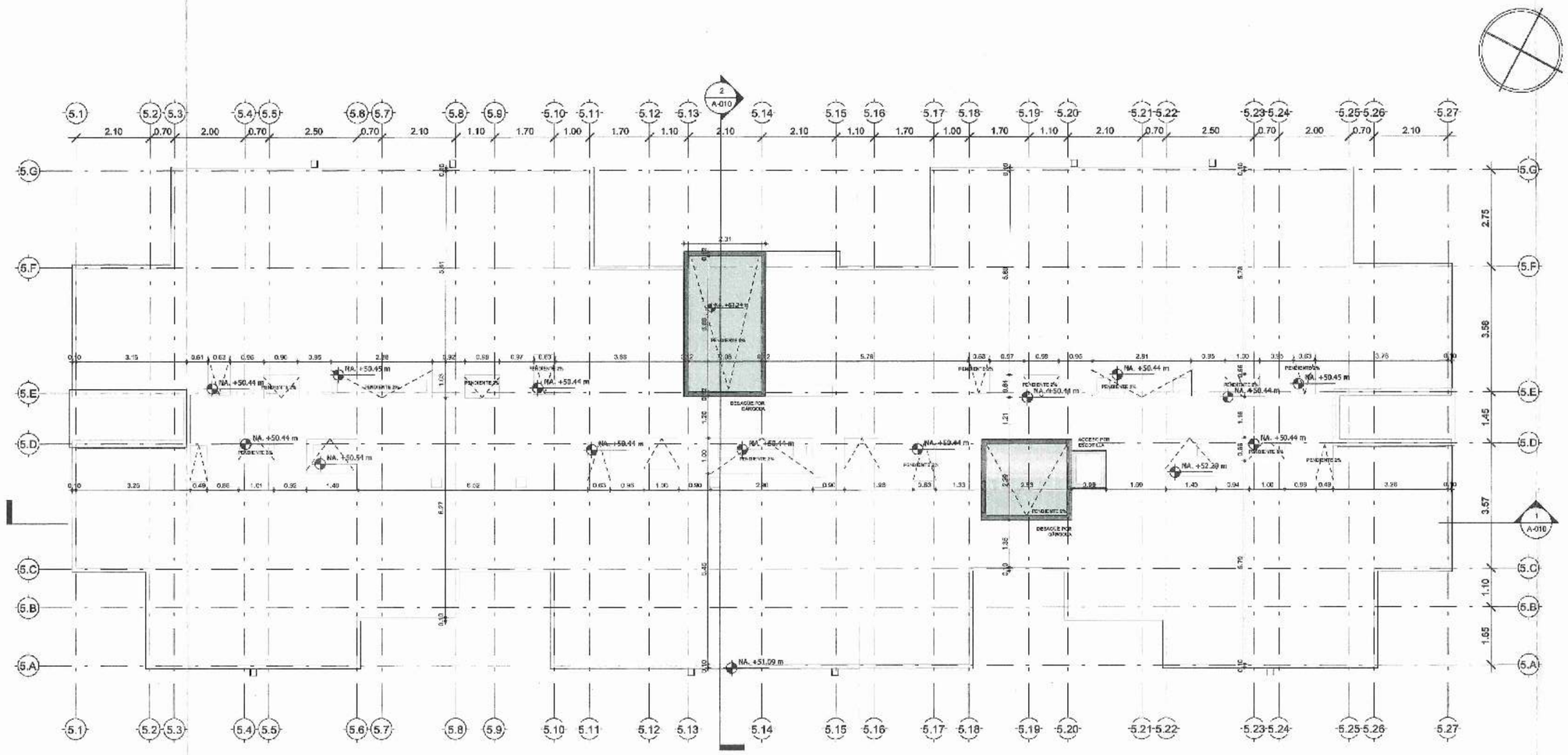
EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	Modificación RADICACIÓN CURADURÍA	23-ENE-25

CONTIENE:

CORTE LONGITUDINAL A-A CORTE TRANSVERSAL B-B TORRE 5

ESCALA: 1 : 100	ARQ. COLABO.: Arq. Jonathan Abril Junca
ETAPA: Radicación Curaduría	PROYECTISTA: ARQ. Mario Antonio Salvatierra
FECHA: 17/10/24	VERSIÓN: 1 CURADURÍA
	PLANO No.: A-010



9 PLANTA DE CUBIERTAS TORRE 5 (ETAPA 03)
1 : 75

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana I. Lopez Montenegro
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151
C.U.5
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

09 AGO 2024
11001-5-24-1139

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

ING. EDGAR CISNEROS CASALLAS

MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Carolina Vargas

MAT. PROF. 2520220625

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Carolina Vargas

MAT. PROF. 2520220625

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARIO ANTONIO SALVATIERRA

MAT. PROF. Y SECCIONAL (ES)

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE (NSR-10) ESTE EDIFICIO SE CALIFICA DENTRO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACIÓN: R-2
SUBGRUPO: MULTIFAMILIAR

2. LOS MUROS Y DEMÁS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL RISMO (LOSAS Y COLUMNAS). LAS OPCIONES ILUSTRADAS POR EL ARQUITECTO SERÁN REVISADAS POR EL CONTRATISTA, EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA, QUIENES COORDINARÁN CON EL ARQUITECTO DISEÑADOR LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR, A FIN DE GARANTIZAR LA ESTABILIDAD, LA SEGURIDAD, LA APARIENCIA Y DE LAS HOJAS DE LAS PUERTAS DE MADERAS Y DE FACHADA, ASÍ COMO LOS DE OTROS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN CONCRETO, DESPIECES SERÁN PROPORCIONADAS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA, O POR LOS RESPECTIVOS FABRICANTES.

3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO DESARROLLO E INSTALACIÓN SE REALIZA POR PARTE DE CLIFABRICANTE, EL DISEÑADOR PUEDE LIMITAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR ESTOS ELEMENTOS (REMITIRSE A SEC. 1.4.2.2 DEL REGLAMENTO NSR-10). EL CONTRATISTA, EL CONSTRUCTOR O EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA DEBE CUMPLIR TAMBIÉN EN ESTOS CASOS LO INDICADO EN 4.1.2.6.5.

GRADO DE DISEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: 1

4. ESTAS NOTAS SOBRE NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTONICOS.

EMISIONES

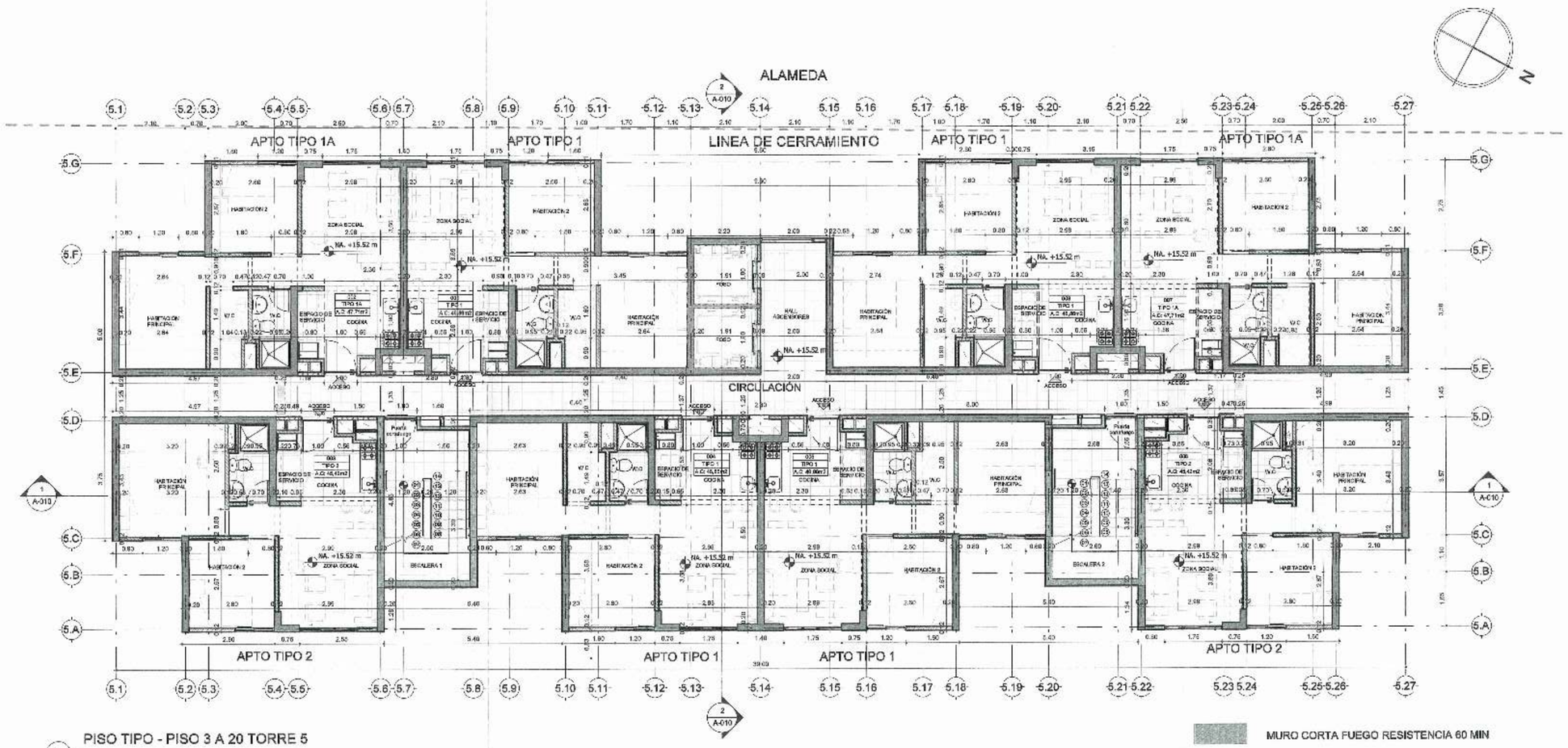
No.	EMISIONES	FECHA
1	Ms Master RADICACIÓN CURADURIA	28.06.24

CONTIENE:

PLANTA ARQUITECTONICA CUBIERTAS TORRE 5

ESCALA: INDICADA	ARQ. COLABO.: Arq. Jonathan Abril Junca
ETAPA: Radicación Curaduría	PROYECTISTA: ARQ. Mario Antonio Salvatierra MAT. PROF. Y SECCIONAL (ES)
FECHA: 28/06/24	VERSIÓN: 1 CURADURÍA
	PLANO No.: A-009

CU 52412787-

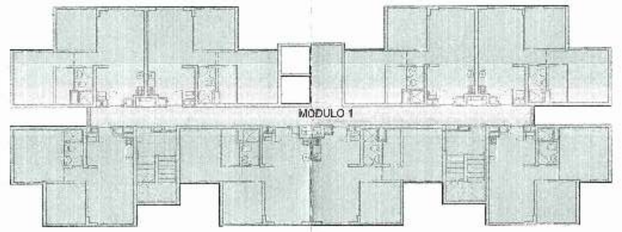


5 PISO TIPO - PISO 3 A 20 TORRE 5
1 : 75

MURO CORTA FUEGO RESISTENCIA 60 MIN

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN NATURAL

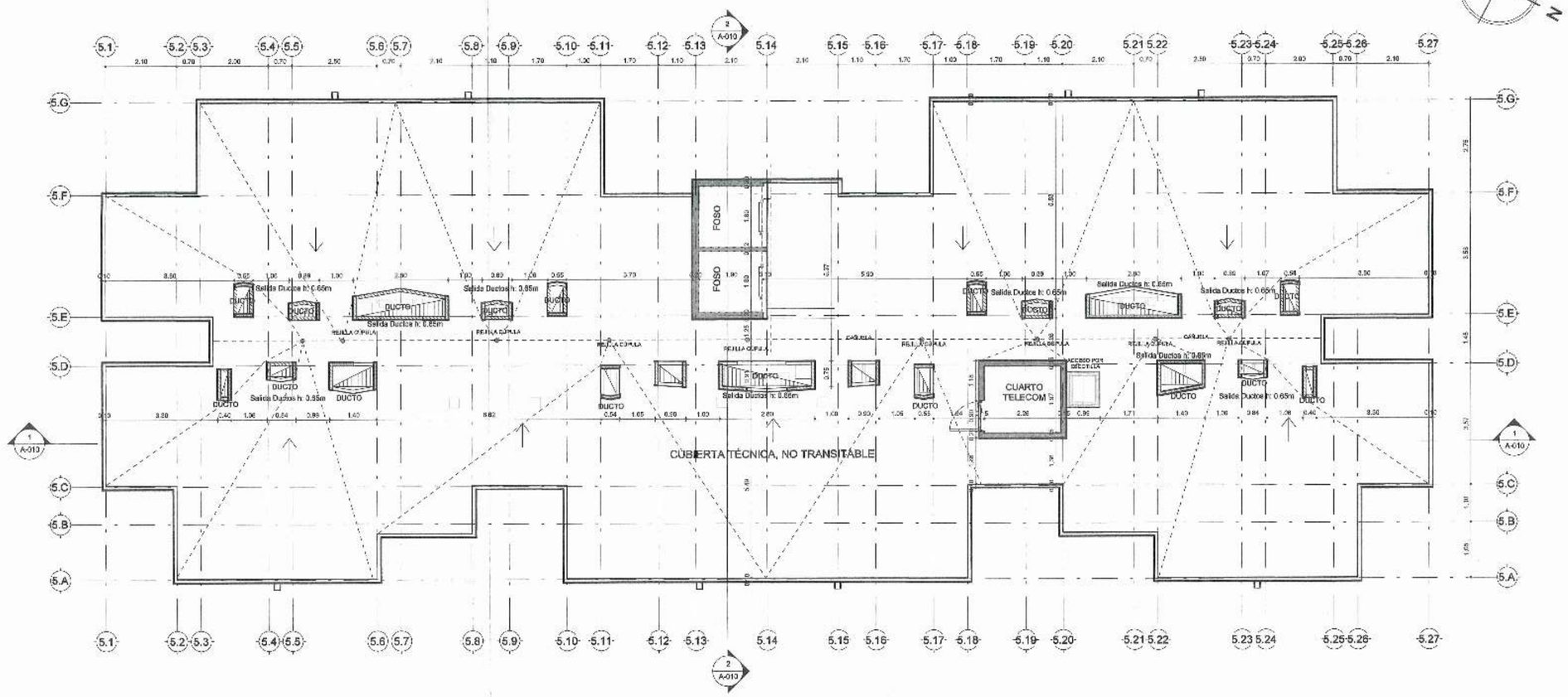
NIVELES PROYECTO	NIVEL TORRE	NIVEL URBANISMO	NIVEL TOPOGRAF
NIVEL 0.00		NU.+0.00	N.T. 2.545.33
VIA PARQUEAD		NU.+0.15	
		NU - 0.10	
ANDEN INT		NU.+0.25	N.T. 2.545.58
PISO 1	NE.+0.30	NU.+0.30	N.T. 2.545.63
	NA. +0.35	NU.+0.35	N.T. 2.545.68
PISO 2	NE.+3.22	—	—
	NA. +3.27	—	—
PISO 3	NE.+5.67	—	—
	NA.+5.72	—	—
PISO 4	NE.+8.12	—	—
	NA. +8.17	—	—
PISO 5	NE.+10.67	—	—
	NA. +10.62	—	—
PISO 6	NE.+13.02	—	—
	NA. +13.07	—	—
PISO 7	NE.+15.47	—	—
	NA. +15.52	—	—
PISO 8	NE.+17.92	—	—
	NA. +17.97	—	—
PISO 9	NE.+20.37	—	—
	NA. +20.42	—	—
PISO 10	NE.+22.82	—	—
	NA. +22.87	—	—
PISO 11	NE.+25.27	—	—
	NA. +25.32	—	—
PISO 12	NE.+27.72	—	—
	NA. +27.77	—	—
PISO 13	NE.+30.17	—	—
	NA. +30.22	—	—
PISO 14	NE.+32.62	—	—
	NA. +32.67	—	—
PISO 15	NE.+35.07	—	—
	NA. +35.12	—	—
PISO 16	NE.+37.52	—	—
	NA. +37.57	—	—
PISO 17	NE.+39.97	—	—
	NA. +40.02	—	—
PISO 18	NE.+42.42	—	—
	NA. +42.47	—	—
PISO 19	NE.+44.87	—	—
	NA. +44.92	—	—
PISO 20	NE.+47.32	—	—
	NA. +47.37	—	—
CUBIERTA	NE.+49.79	—	—



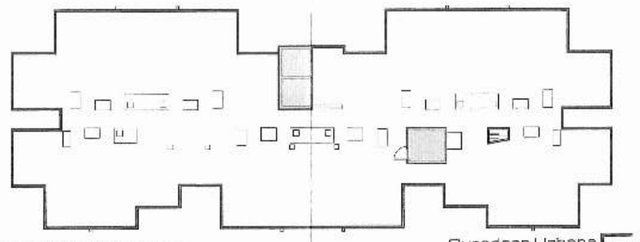
MODULOS ESTRUCTURALES

MODULO 1 457,93m2

7 MODULO ESTRUCTURAL 1 PISO TIPO
1 : 200



6 CUBIERTA TECNICA TORRE 5
1 : 75



MODULOS ESTRUCTURALES

MODULO 1 15,25 M2

8 MODULO ESTRUCTURAL 1- CUBIERTA
1 : 200

Curaduría Urbana
Bogotá D.C.
19 NOV 2024
11001-5-24-1113
No. RADICACIÓN

Curaduría Urbana 5
Arq. Adrian Lopez Monsalve
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151

C.U.5
REGULARIZACIÓN
LIC. 11001-5-19-1040

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCO ANTONIO SALAMANCA

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE SE DEFINE EDIFICIO DE OCUPACIÓN ESPECIAL DENTRO DEL GRUPO DE USO RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACIONES ESPECIALES
EDIFICIO ESENCIAL NO

2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LA NSR-10 PARA EVITAR DAÑOS EN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CAUSADOS POR LA DERIVA MÁXIMA DEL EDIFICIO, ASÍ COMO LOS REQUISITOS DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y DE CONTROL DE LA COMBUSTIÓN Y EL SUMINISTRO Y TRÁNSITO DE LA GENTE. DEBEN ESTUDIARSE CON EL ARQUITECTO DISEÑADOR LAS SOLUCIONES PARA SER ADOPTADAS EN CADA CASO. LOS MUROS DE FACHADA, LOS DE ESCALERAS Y DE CERRAMIENTO DE LAS SUBESTACIONES EXTERNAS Y DE PLANTA, ASÍ COMO LOS DE OTROS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES QUE EN CONCEPTO DEL DISEÑADOR PUEDAN AFECTAR LA SEGURIDAD DE LA GENTE DE LA OBRA O POR LOS ESPECTADORES

3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS CUALES DEBERÁ SE ESPECIFICAR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DE GRAN TAMAÑO E INSTALACIÓN DE PESADA POR PARTE DE LOS PROVEEDORES, EL DISEÑADOR ESTRUCTURAL ESPECIFICARÁ EN LOS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBERÁ CUMPLIR DICHOS ELEMENTOS, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL CAPÍTULO A.9 DE LA NSR-10. EL CONTRATISTA DEBERÁ SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN CONSTRUCTIVA QUE DEMUESTRE QUE EL DISEÑO CUMPLE CON EL GRADO DE DESEMPEÑO DE LA NSR-10.

GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SEGÚN GRUPO DE USO 1

4. ESTAS NOTAS ACIENTE NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERAL DE PROYECTO

EMISIONES

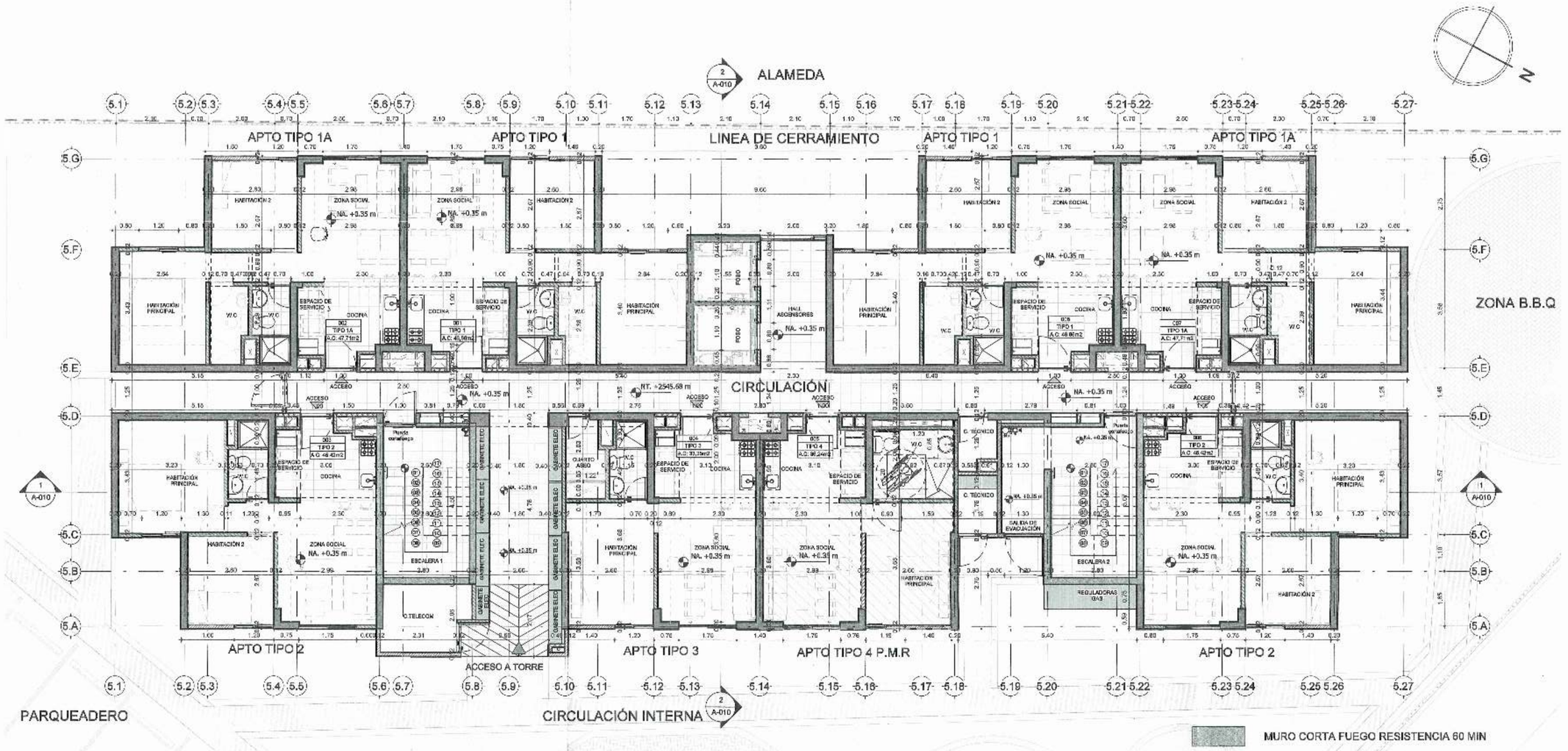
No.	EMISIONES	FECHA
1	RADICACION	26-07-24
2	RADICACION COMPLEMENTARIA	20-12-24

CONTIENE:

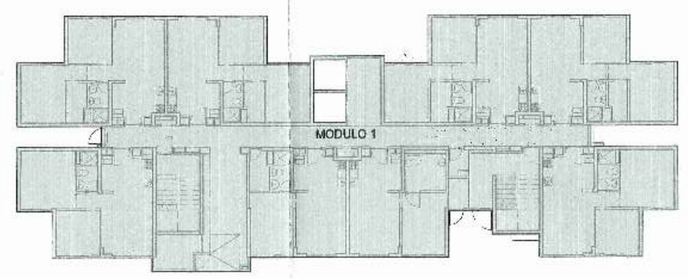
PLANTA ARQUITECTONICA PISO TIPO CUBIERTA TORRE 5

ESCALA	ARQ. COLABO.
INDICADA	Arq. Jonathan Abril Junca
ETAPA	PROYECTISTA
Radicación Curaduria	ARQ. Marco Antonio Salamanca
FECHA	VERSIÓN / PLANO No.
21/1/24	2 CURADURIA / A-008

CU 524187N7-



1 PISO 1 TORRE 5
1 : 75

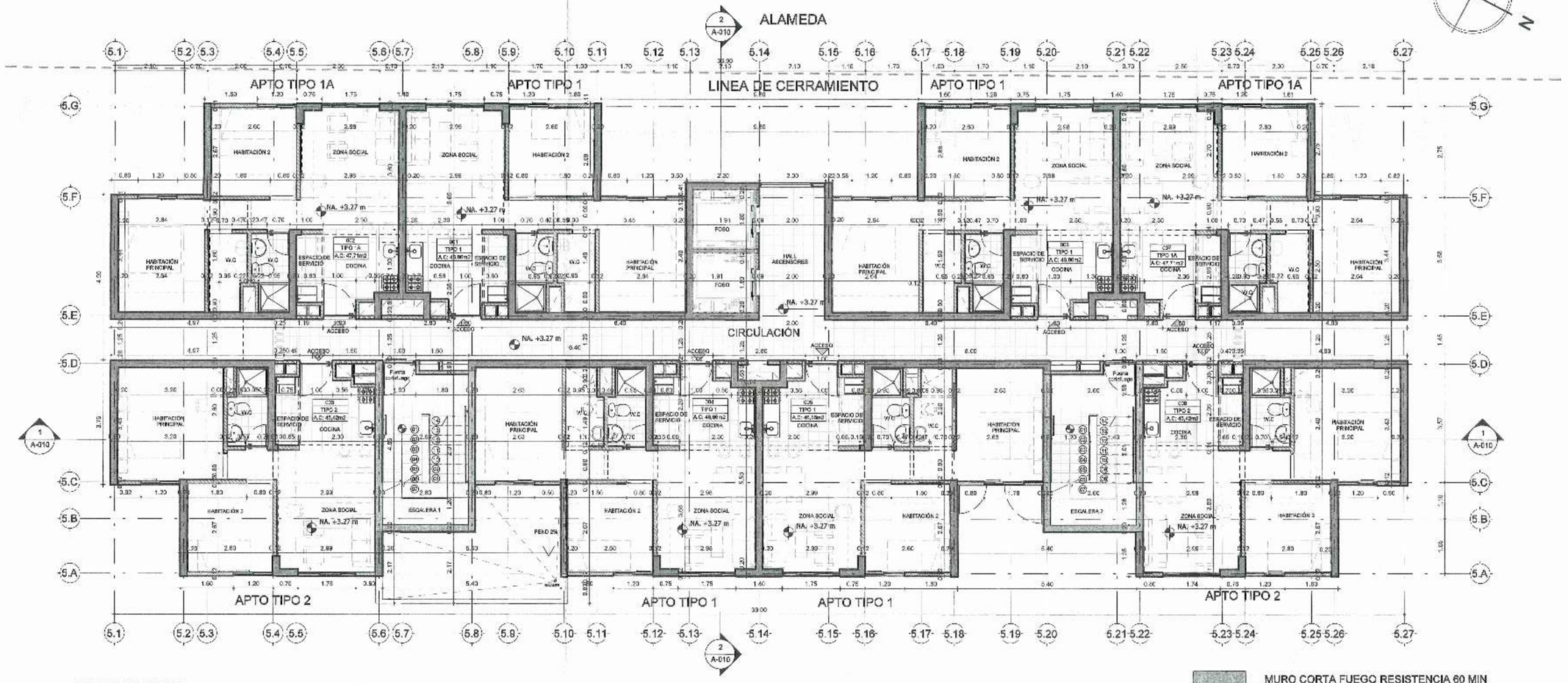


MODULOS ESTRUCTURALES

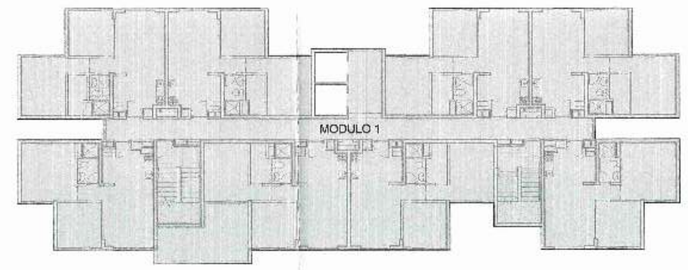
MODULO 1 482,25 M2

3 MODULO ESTRUCTURAL 1 PISO 1
1 : 200

MURO CORTA FUEGO RESISTENCIA 60 MIN
VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN NATURAL
APARTAMENTO P.M.R.



2 PISO 2 TORRE 5
1 : 75



MODULOS ESTRUCTURALES

MODULO 1 457,93 M2

4 MODULO ESTRUCTURAL 1 PISO 2
1 : 200

MURO CORTA FUEGO RESISTENCIA 60 MIN
VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN NATURAL

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana López Monsalve
Bogotá D.C.

21 ENE 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151

C.U.5
ZONA URBANA MEJORADA
M.P. AA25031-1225134MP

3 NOV 2025
11001-5-24-1139

RADICACIÓN

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tracición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

ING. OSCAR ORDOÑEZ CABALLAS

MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Adriana Carolina Vargas R.

MAT. PROF. 25202146395CND

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Adriana Carolina Vargas R.

MAT. PROF. 25202146395CND

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCO ANTONIO SALVATERRA

MAT. PROF.: 3670269 CND ANT

NOTAS GENERALES

1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE (NSR-10) ESTE EDIFICIO SE CALIFICA DENTRO DEL GRUPO DE USO RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACIÓN No.2
SUBGRUPO MULTIFAMILIAR

2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL PISO SUPERIOR, COMO LOS MUROS DE RELLENO LOCALIZADOS POR EL ARQUITECTO DEBERÁ INDICADAS POR EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA, DURANTE COORDINARÁN CON EL ARQUITECTO DISEÑADOR, LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR, A FIN DE CUMPLIR ESTA CONDICIÓN. EL CALCULO DEL REFUERZO Y DE LOS APOYOS DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN CONCRETO, DEBERAN SER PROPORCIONADAS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA, O POR LOS RESPECTIVOS FABRICANTES.

3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EL DISEÑO DE EDIFICACIÓN EXISTENTE NO SATISFACE LO QUE SE ESPECIFICA EN ESTE REGLAMENTO, EL DISEÑADOR DEBERÁ INDICAR EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS (MUROS, ETC.) NSR-10. EL CONSTRUCTOR QUE SOLICITE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR TAMBIÉN EN ESTOS CASOS LO INDICADO EN A.1.3.5.5.

GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN BAJO
GRUPO DE USO I

4. ESTAS NOTAS SOBRE NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTONICOS.

EMISIONES

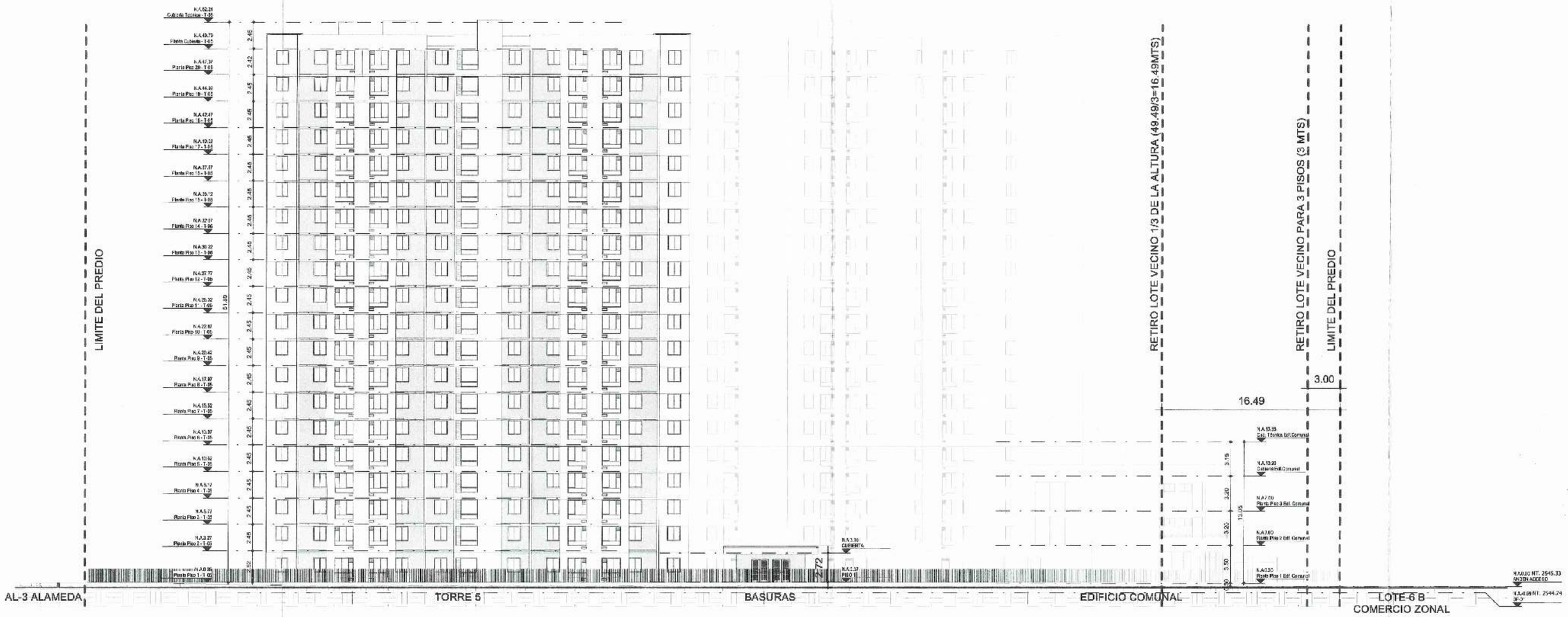
No.	EMISIONES	FECHA
1	1st Vuelta RADICACIÓN CURADURIA	28-02-24
2	Respuesta acta observación curaduria	21-10-24

CONTIENE:

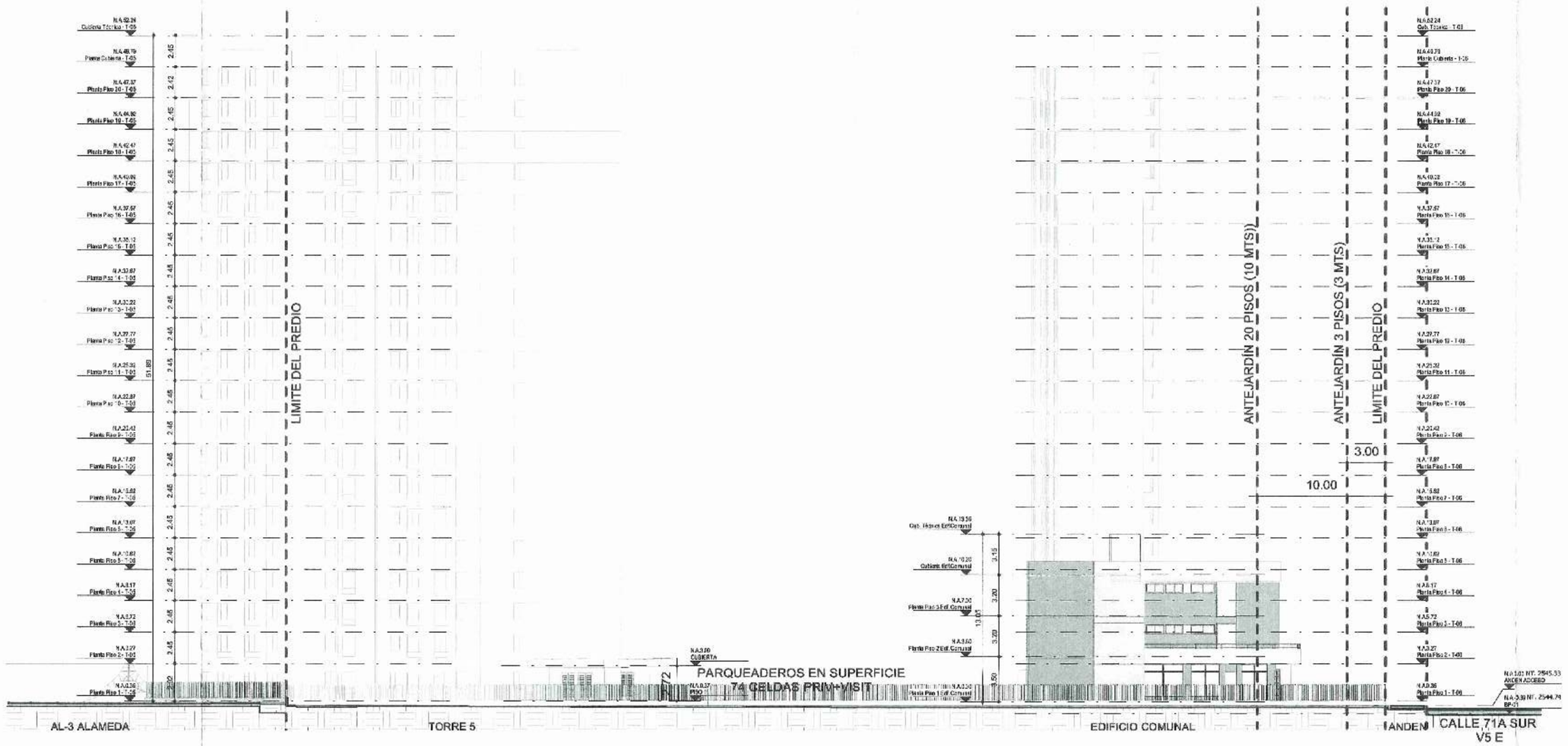
PLANTA ARQUITECTONICA PISO 1 Y 2 TORRE 5

ESCALA: INDICADA	ARQ. COLABO.: Arq. Jonathan Abril Sanca
ETAPA: Radicación Curaduria	PROYECTISTA: ARQ. Marco Antonio Salvaterra MAT. PROFESIONAL ANT
FECHA: 21/10/24	VERSIÓN: 2 CURADURÍA
	PLANO No.: A-007

116707



10 ALZADO GENERAL OCCIDENTE (ETAPA 03 - TORRE 5-6)
1 : 200



11 ALZADO GENERAL SUR (ETAPA 03 - TORRE 5-6)
1 : 200

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Manrique
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151
C.U.5

11001-5-24-1139

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR ESTRUCTURAS

ING. CESAR GIRALDEZ CASALLAS

MAT. PROF.

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ING. Carolina Vargas

MAT. PROF. 25202-163925

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

ING. Carolina Vargas

MAT. PROF. 25202-163925

ARQUITECTO RESPONSABLE

ARQ. MARCO ANTONIO SALVATIERRA

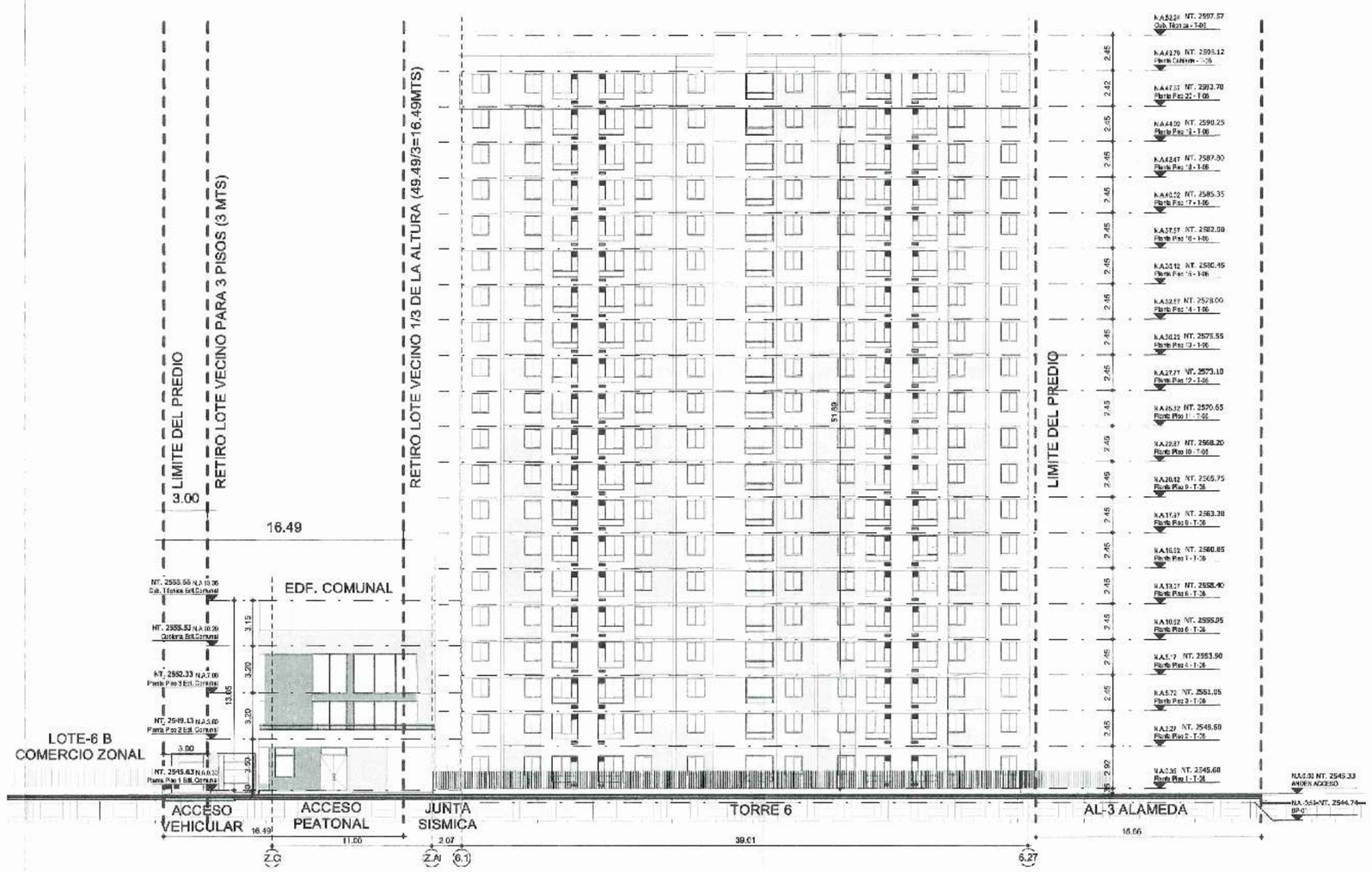
MAT. PROF. C07C06005-NVT

NOTAS GENERALES

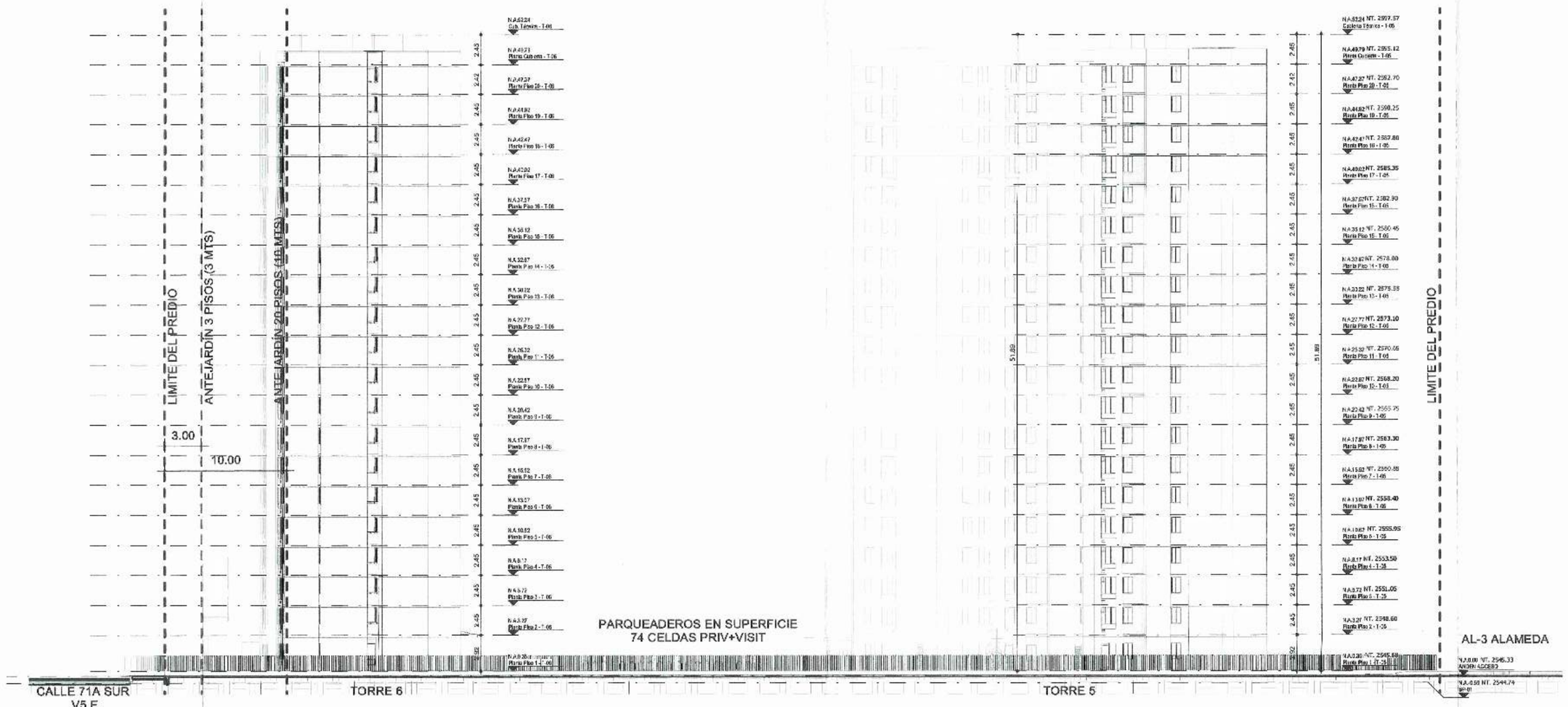
1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE (NSR-10) ESTE EDIFICIO DEL CALIFICA EN EL GRUPO DEL USO RESIDENCIAL GRUPO DE OCUPACIÓN R-3 MULTIFAMILIAR GRUPO

2. LOS MUROS Y DEMÁS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL MISMO LUGAR Y DEJARLO LAS OPCIONES ELÉCTRICAS POR EL ARQUITECTO SERÁN REVISADAS POR EL CONTRATISTA EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA, QUIENES COORDINARÁN CON EL ARQUITECTO DE LA OBRA, LOS DETALLES DE ESTOS ELEMENTOS A FIN DE CUMPLIR ESTA CONDICIÓN. EL CÁLCULO DEL REFUERZO Y DE LOS ANCLAJES DE LAS MAMPOSTERÍAS INTERNAS Y DE FACHADA, ASÍ COMO LOS DE OTROS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES ES CARGO DEL DISEÑADOR SEGÚN LO INDICADO POR EL INGENIERO CALCULISTA EN LA OBRA, O POR LOS RESPECTIVOS FABRICANTES.

3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DE CUYO DISEÑO ESTÉ A CARGO DE REALIZACIÓN POR PARTE DE SU FABRICANTE, EL DISEÑADOR ESTÉ LIMITARÁ A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O DOCUMENTOS DONDE EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBERÁ CUMPLIR EL ELEMENTO (NSR-10 A.2.2.2



8 ALZADO GENERAL ORIENTE (ETAPA 03 - TORRE 5-6)
1 : 200



9 ALZADO GENERAL NORTE (ETAPA 03 - TORRE 5-6)
1 : 200

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana Lopez Marsiaj
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151
C.U.5
ARQ. ADRIANA LOPEZ MARSIAJ
M.P. A4162315-1077794

11001-5-24-1139

CU 5241278?-

AIA Arquitectura

PROYECTO:
MONTECIELO II APARTAMENTOS
PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS
OSPINAS La tradición de innovar
compensar

LOCALIZACIÓN
BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS
DISEÑADOR ESTRUCTURAL
ING. DISEÑO HIDRAULICO Y SANITARIO
MAT. PROF.
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
ING. Carolina Vargas
MAT. PROF. 25220-165925
CONSTRUCTOR RESPONSABLE
ING. Carolina Vargas
MAT. PROF. 25220-165925
ARQUITECTO RESPONSABLE
ARQ. MARCO ANTONIO SILVESTERRA
MAT. PROF. A0760680ANT

NOTAS GENERALES
1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE (NSR-10) ESTE EDIFICIO SE CALIFICA EN CUANTO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACION: R-2
SUBGRUPO: MULTIFAMILIAR
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN PROVEERSE DE LA ESTRUCTURA DEL RISMO (USAT Y DO USUAL). LAS EXCEPCIONES ILUSTRADAS POR EL ARQUITECTO SERAN PROVEIDAS POR EL CONSTRUCTOR, CUANDO SE REQUIERAN DE ACUERDO CON LA NORMA COLOMBIANA DE CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE. LAS SOLUCIONES FINALES A ADOPTAR A FIN DE CUMPLIR ESTA CONDICIÓN, EL CALCULO DEL REFUERZO Y DE LOS ANCLAJES ES EL EJEMPLO DE LA MAMPOSTERIA INTERNAS Y DE FACHADA, ASI COMO LOS DE OTROS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN GENERAL TO, DEBERAN SER PROFORCIONADAS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA, S POR LOS RESPECTIVOS FABRICANTES.
3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALIZARA POR PARTE DE SUMINISTRADORES, EL DISEÑADOR ESTRUCTURAL DEBERA ESPECIFICAR EN LOS PLANOS ESTRUCTURALES LOS REQUISITOS MINIMOS QUE DEBERA CUMPLIR ESTE ELEMENTO (MAMPARAS A.8.3.1.1 NSR-10) EL CONSTRUCTOR DEL SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR TAMBIEN EN ESTOS CASOS LO NO CUBIERTO EN A.1.2.6.5
GRADO DE DISEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: I
4. ESTAS NOTAS SOBRE NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTONICOS.

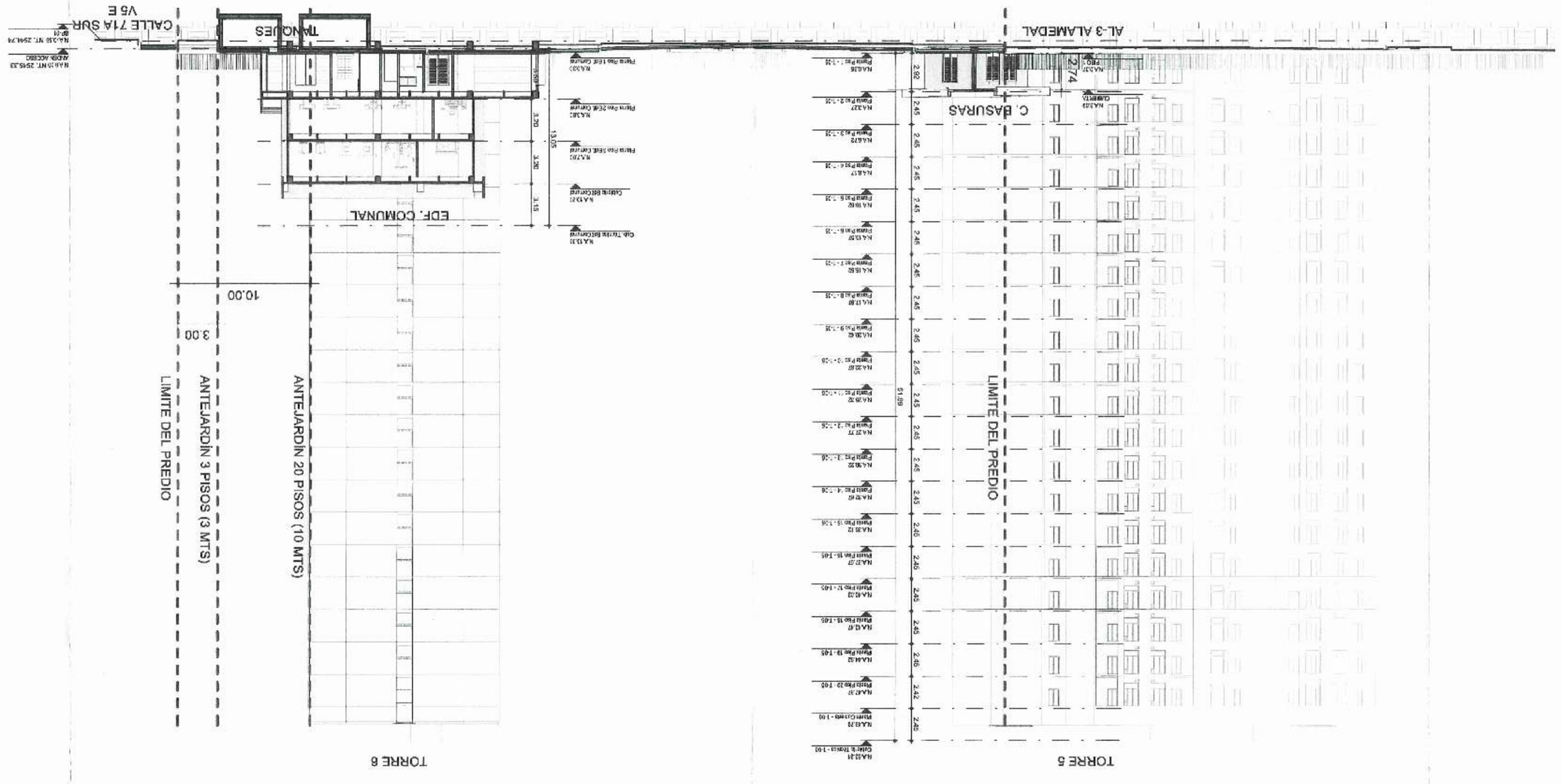
EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	1ra Version RADICACIÓN CURADURÍA	28-05-24

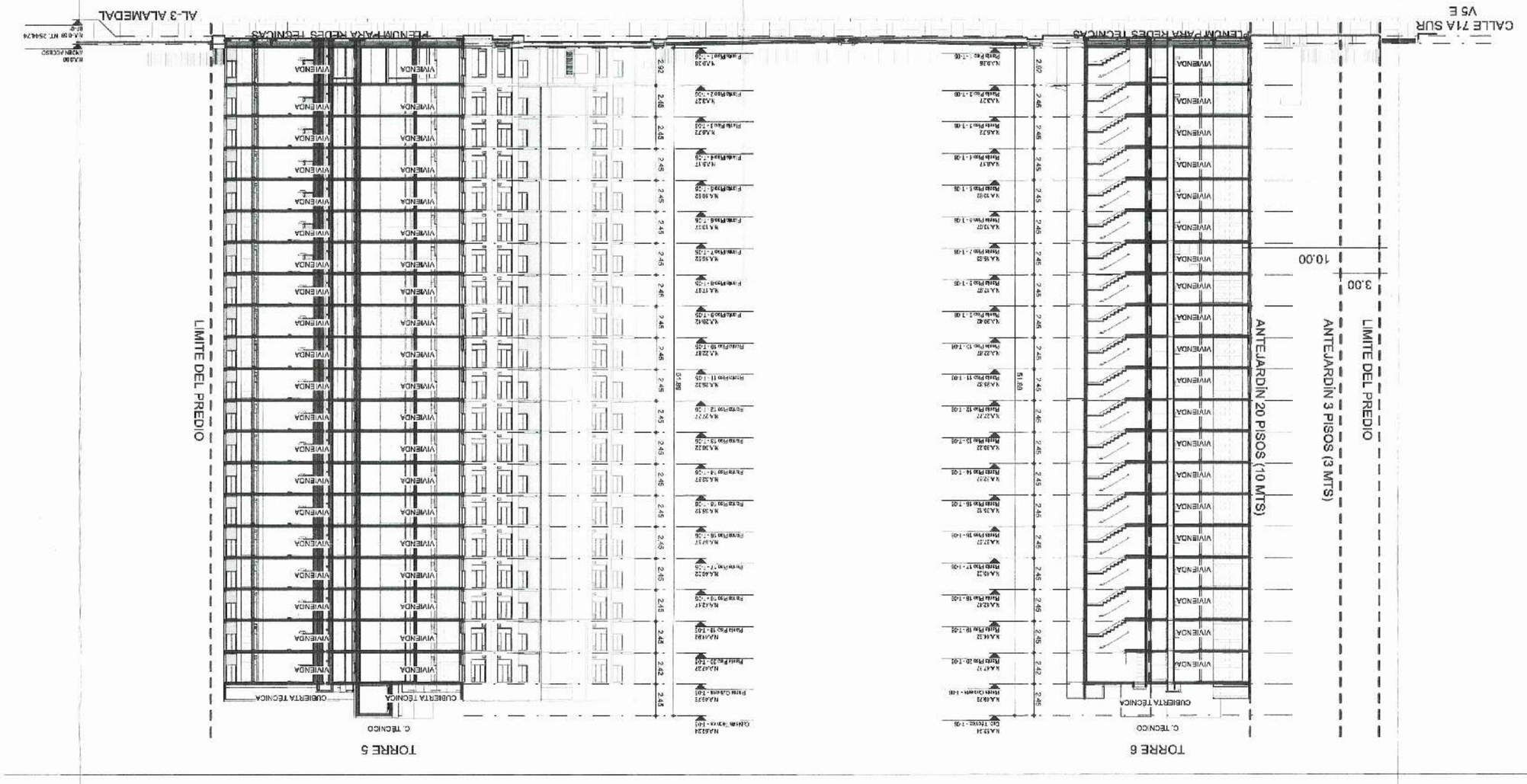
CONTIENE:
FACHADAS GENERALES ORIENTE_NORTE - TORRE 5 Y 6

ESCALA	ARQ. COLABO.
1 : 200	Arq. Jonathan Abril Jonos
ETAPA	PROYECTISTA
Radicación Curaduría	ARQ. Marco Antonio Silvestera MAT. PROF. Silvestera Ant.

FECHA	VERSION	PLANO No.
28/05/24	1 CURADURÍA	A-005



7 CORTE GENERAL D-D' (ETAPA 03 - TORRE 5-6)
1 : 200



6 CORTE GENERAL C-C' (ETAPA 03 - TORRE 5-6)
1 : 200

Gurabore Urbana
Arq. Adriana López Vizcaíno
Bogotá D.C.

21 ENE 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151

CUS
V.B. LICENCIAS CURADURIA
Arq. ADRIANA LOPEZ VIZCAINO

11001-5-24-1139

CONTIENE:

CORTES GENERALES C C' D D' - TORRE 5 Y 6

ESCALA	ARQ. C.SALAS
1 : 200	Arq. Jeuslein Adri Jaleb
ETAPA	PROYECTISTAS
Etapa(s) Urbanizar	Arq.Q. Silvia A.Rubio Silva Ing.T.Ricardo Rodriguez
FECHA	VERSIÓN	PLANO No.
26/08/24	1	A-004
	CUADRÍCULA	

ASESORES TECNICOS
ESTRUCTURAS
ARQ. CARLOS VELEZ CASALLAS

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
ARQ.

INST. PROY.

LOCALIZACIÓN
BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 83A - 10

PROPIETARIOS
OSPINAS
La tradición de innovar
compensar

PROYECTO:
MONTECIELO II
APARTAMENTOS
PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Arquitectura

EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	Ajustes a observaciones Curaduría	26-08-24

NOTAS GENERALES

- LOS NIVELES Y COTAS EL PRESENTE PLANO SE ESTABLECIERON CON BASE EN LOS NIVELES DE PISO TERMINADO. LAS DIMENSIONES Y NIVELES DE CONSTRUCCIÓN DEBERÁN SER VERIFICADOS EN OBRA POR EL CONTRATISTA ANTES DE INICIAR CUALQUIER ACTIVIDAD. EL CONTRATISTA ES RESPONSABLE POR CUALQUIER ERROR O OMISIÓN QUE SE ENCUENTRE EN LA OBRA, QUE NO SEA COMUNICADO CON EL ARQUITECTO O INTERVENTOR.
- LOS MUROS Y COLUMNAS SE DIBUJARON A EJES DE CONSTRUCCIÓN. EL CONTRATISTA DEBERÁ AJUSTAR LOS ACABADOS ARQUITECTÓNICOS A LOS ESPESORES REALES DE LOS MUROS Y COLUMNAS.
- LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEBEN SER LEÍDOS EN CONJUNTO CON LOS DEMÁS PLANOS DE LA ESPECIALIDAD. EN CASO DE DISCREPANCIA ENTRE PLANOS, EL CONTRATISTA DEBERÁ CONSULTAR AL INTERVENTOR ANTES DE EJECUTAR LA OBRA.
- LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS NO REEMPLAZAN LOS PLANOS DE DETALLE DE LA OBRA. EL CONTRATISTA DEBERÁ ELABORAR LOS PLANOS DE DETALLE NECESARIOS PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA OBRA.
- LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS NO REEMPLAZAN LOS PLANOS DE DETALLE DE LA OBRA. EL CONTRATISTA DEBERÁ ELABORAR LOS PLANOS DE DETALLE NECESARIOS PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA OBRA.
- LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS NO REEMPLAZAN LOS PLANOS DE DETALLE DE LA OBRA. EL CONTRATISTA DEBERÁ ELABORAR LOS PLANOS DE DETALLE NECESARIOS PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA OBRA.
- LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS NO REEMPLAZAN LOS PLANOS DE DETALLE DE LA OBRA. EL CONTRATISTA DEBERÁ ELABORAR LOS PLANOS DE DETALLE NECESARIOS PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA OBRA.

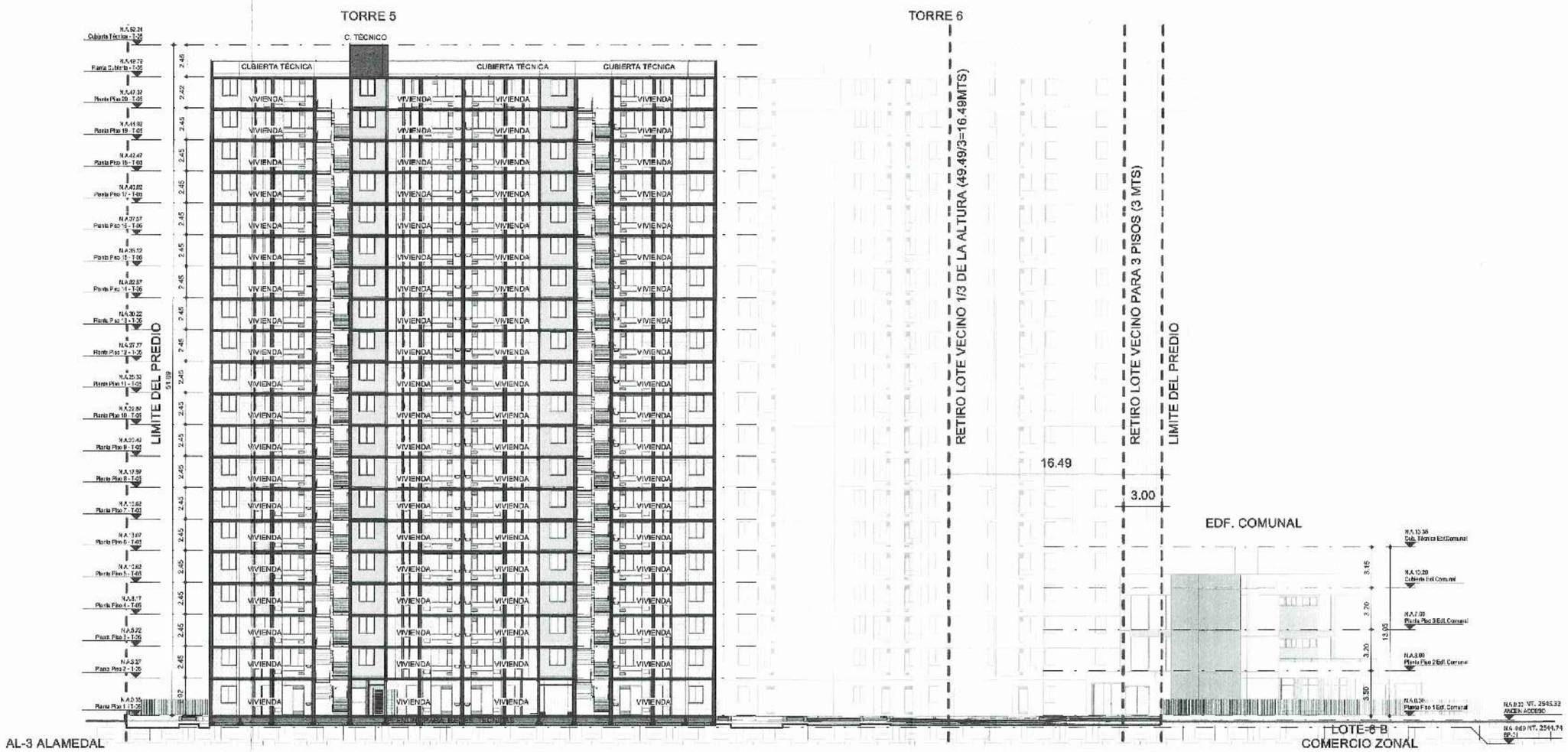
ARQUITECTO RESPONSABLE
ARQ. MARCO ANTONIO VALVERDE

MAT. PROF. 25220-182925

CONSTRUCTORA RESPONSABLE
ING.

MAT. PROF.

CU 5241279 7-



4 CORTE GENERAL A-A' (ETAPA 03 - TORRE 5-6)
1 : 200



5 CORTE GENERAL B-B' (ETAPA 03 - TORRE 5-6)
1 : 200

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana López Moreyra
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151
C.U.5

09 AGO 2024
11001-5-24-1139

AiA Arquitectura

PROYECTO:
MONTECIELO II APARTAMENTOS
PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS
OSPINAS La tradición de innovar
compensar

LOCALIZACIÓN
BOSA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS
DISEÑADOR ESTRUCTURAL
ING. OSCAR ORDOÑEZ CABALLAS
MAT. PROF.:

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
ING. Cristina Vargas
MAT. PROF. 25320 - 165225

CONSTRUCTOR RESPONSABLE
ING. Cristina Vargas
MAT. PROF. 25320 - 165225

ARQUITECTO RESPONSABLE
ARQ. MARCO ANTONIO BALTIERRA
MAT. PROF.: 0370C00061-A47

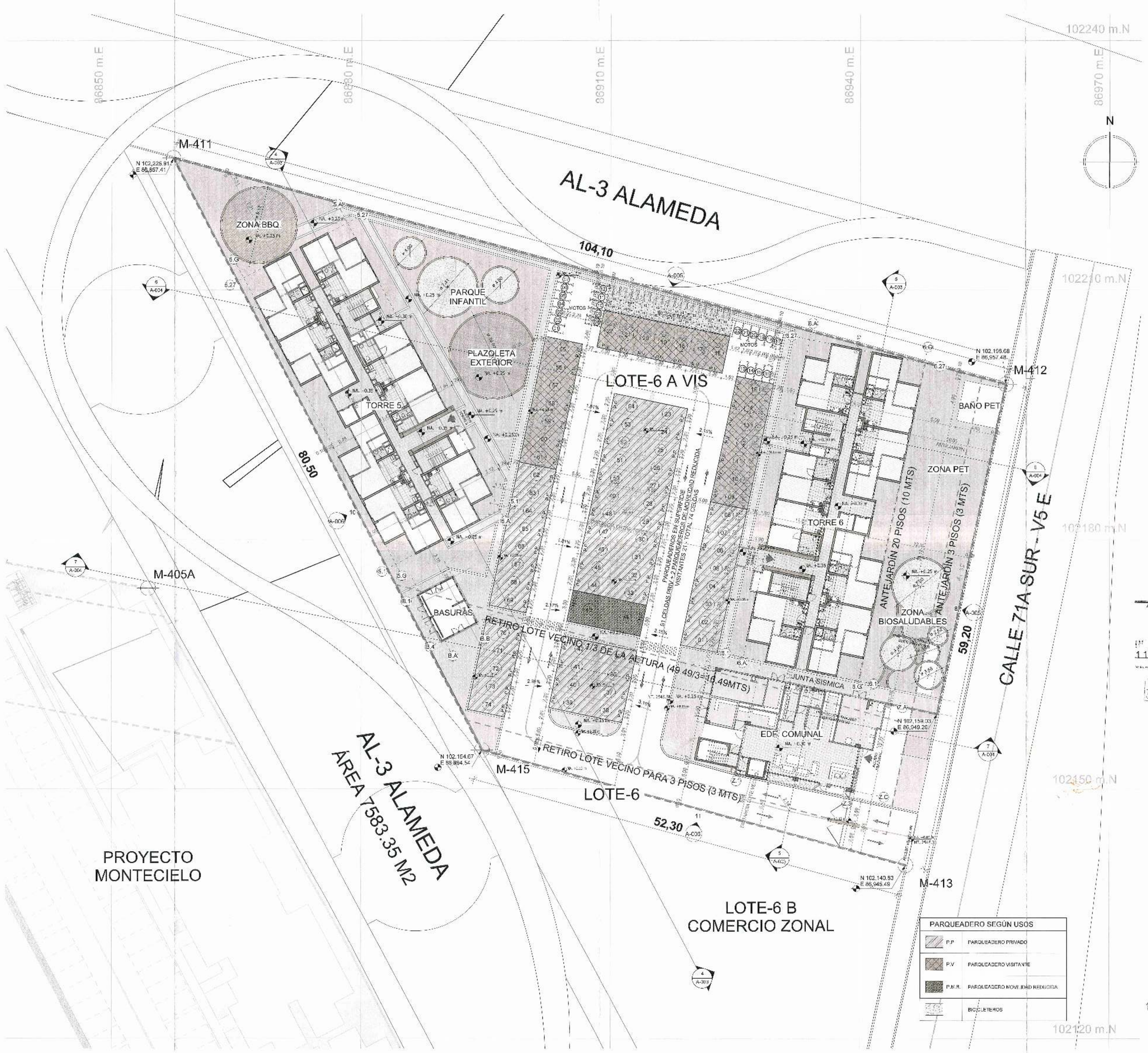
NOTAS GENERALES
1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE (NSR-10) ESTE EDIFICIO SE CALIFICA DENTRO DEL GRUPO DE USO: RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACIÓN: R-2
SUBGRUPO: MULTIFAMILIAR
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL RISMO ESTRUCTURAL Y COLGARSE. LAS ESPECIFICACIONES ILUSTRADAS POR EL ARQUITECTO SERAN REVISADAS POR EL CONTRATISTA, EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO DE LA OBRA, QUIENES COORDINARAN CON EL ARQUITECTO UNA REVISIÓN LAS SOLUCIONES Y PLANOS ADOPTADOS. EL CONTRATISTA, EL CONSTRUCTOR Y EL SUPERVISOR TÉCNICO REPARTIRÁN Y DIRIJIRÁN LAS HOJAS QUE LES CORRESPONDAN, INTERVINIENDO EN FORMA ACTIVA EN LA EJECUCIÓN DE LAS MISMAS. ASÍ MISMO LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN CONCRETO, DEBERÁN SER PROPORCIONADAS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA, O POR LOS RESPECTIVOS FABRICANTES
3. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO ELEMENTO E INSTALACIÓN SE REALIZA POR PARTE DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, LA ENTIDAD DE LIMITAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR PARA EL PRESENTE SUMINISTRO A.13.1, 13.5.1, 13.5.2, 13.5.3, 13.5.4, 13.5.5, 13.5.6, 13.5.7, 13.5.8, 13.5.9, 13.5.10, CONSTRUCCIÓN DONDE CUMPLIR TAMBIÉN EN ESTOS CASOS EL DO INDICADO EN A.13.6.5.
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: I
4. ESTAS NOTAS SOBRE NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTÓNICOS.

EMISIONES

No.	EMISIONES	FECHA
1	1ra Versión RADICACIÓN CURADURIA	29-08-24

CONTIENE:
CORTES GENERALES A A' B B' - TORRE 5 Y 6

ESCALA	ARQ. COLABO.
1 : 200	Arq. Jonathan Abril Jerez
ETAPA	PROYECTISTA
Radicación Curaduría	ARQ. Marco Antonio Baltierra
FECHA	VERSIÓN	PLANO No.
28/08/24	1 CURADURÍA	A-003



PARQUEADERO SEGÚN USOS

P.P	PARQUEADERO PRIVADO
P.V	PARQUEADERO VISITANTE
P.M.R.	PARQUEADERO MOVILIDAD REDUCIDA
	BICICLETEROS

3 PLANTA_GENERAL - ETAPA 03
1 : 200

Curaduría Urbana 5
Arq. Amparo López Mondragón
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151
C.U.5
ARQ. AMPARO LÓPEZ MONDRAGÓN
M.P. 11202019-125671944

18 NOV 2024
11001-5-24-1139
N° RADICACIÓN

AIA Arquitectura

PROYECTO:

MONTECIELO II APARTAMENTOS

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS

OSPINAS La tradición de innovar

compensar

LOCALIZACIÓN

BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
Ing. Carolina Vargo Ruby
MAT. PROF. 3520463925 CND

CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Ing. Carolina Vargo Ruby
MAT. PROF. 3520463925 CND

ARQUITECTO RESPONSABLE
ARQ. MARCO ANTONIO SANDOVAL
MAT. PROF. A25100-125671944

NOTAS GENERALES

1. TODAS LAS DIMENSIONES APLICADAS EN LA OBRA SERÁN RESPECTIVAMENTE VERIFICADAS EN EL SITIO POR EL CONTRATISTA DENTRO DEL CAMPO DE SU RESPONSABILIDAD. CUALQUIER DISCREPANCIA SERÁ SUBSANADA ANTES DE INICIAR LA OBRA.
2. LOS PLANOS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL PROYECTO DEBEN SER COMPATIBLES EN LA FASE DE DISEÑO CON LOS PLANOS Y DISEÑOS ESTRUCTURALES. LAS DIFERENCIAS ENTRE PLANOS DE ARQUITECTURA Y ESTRUCTURA DEBEN SER REPORTADAS AL DISEÑADOR ESTRUCTURAL Y RESUELTAS POR ESCRITO ANTES DE INICIAR LA OBRA. CUALQUIER DISCREPANCIA ENCONTRADA DURANTE LA OBRA DEBE SER REPORTADA INMEDIATAMENTE AL DISEÑADOR ESTRUCTURAL PARA SU SOLUCIÓN. CON EL FIN DE CUMPLIR ESTA CONDICIÓN EL CÁLCULO DEL ASENTAMIENTO Y DE LOS ANGULOS DE GIRAMIENTO ESTARÁ EN MANOS DE PERSONAL MUY EXPERIMENTADO EN ESTE TIPO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES QUE ESTARÁ EN CONTACTO CON EL DISEÑADOR ESTRUCTURAL PARA SU SOLUCIÓN.
3. EN CASO DE CAMBIOS EN LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS QUE AFECTEN LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DISEÑADOS POR EL DISEÑADOR ESTRUCTURAL, ESTE DEBERÁ SER NOTIFICADO DE LOS CAMBIOS REALIZADOS. EL DISEÑADOR ESTRUCTURAL ESPECIFICARÁ LOS CAMBIOS NECESARIOS EN LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DISEÑADOS POR EL PARA QUE SEAN COMPATIBLES CON LOS CAMBIOS REALIZADOS. ESTOS CAMBIOS DEBERÁN SER APROBADOS POR ESCRITO ANTES DE SER EJECUTADOS. EL DISEÑADOR ESTRUCTURAL NO SE HACE RESPONSABLE POR CAMBIOS NO AUTORIZADOS POR ESCRITO.
4. LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DISEÑADOS POR EL DISEÑADOR ESTRUCTURAL DEBEN CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LA NSR-10 Y SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS. EL DISEÑADOR ESTRUCTURAL NO SE HACE RESPONSABLE POR EL INCUMPLIMIENTO DE LA NSR-10 EN ASPECTOS NO RELACIONADOS CON LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DISEÑADOS POR EL.
5. ESTAS NOTAS DEBEN SER LEIDAS EN CONJUNTO CON LOS PLANOS ESTRUCTURALES Y ARQUITECTÓNICOS.

GRADO DE DISEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: I

EMISIONES

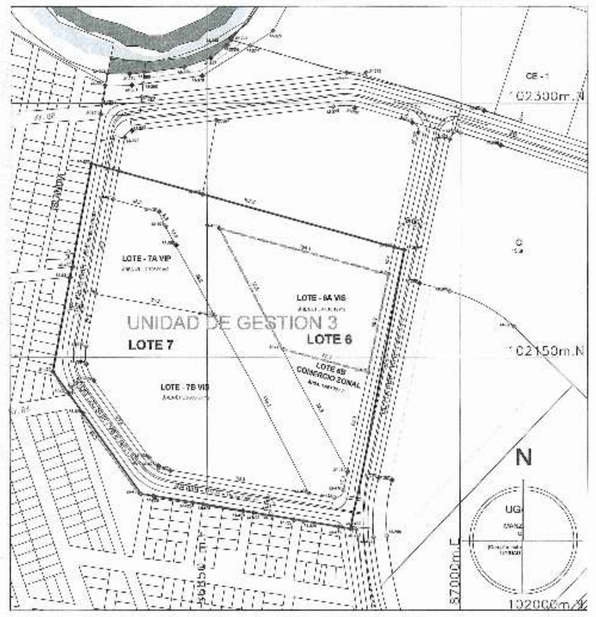
No.	REVISIONES	FECHA
1	Ajustes por RADICACION CURADURIA	15-07-24
2	Ajustes por observaciones curaduria	21-10-24

CONTIENE:

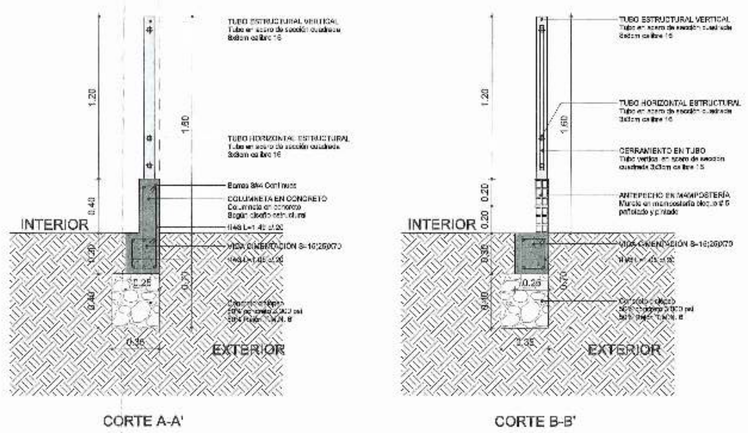
PLANTA GENERAL - TORRE 5 Y 6

ESCALA	ARQ. COLABO.
1 : 200	Arq. Jonathan Abril Garcia
ETAPA: Radicación Curaduría	PROYECTISTA: ARQ. Marco Antonio Sandoval
FECHA: 21/10/24	VERSIÓN: 2 CURADURIA
	PLANO No.: A-002

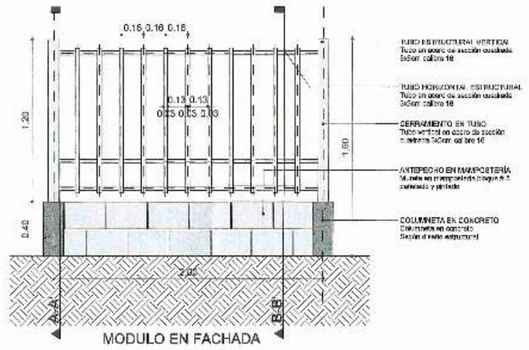
CU 5241878?



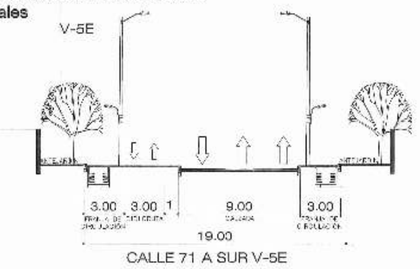
LOCALIZACION GENERAL
1 : 2000

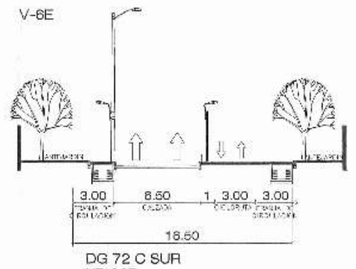


DETALLE CERRAMIENTO PERMANENTE
1 : 25



CERRAMIENTO URBANISMO PERMANENTE
283.60 metros lineales
453.76 m2





PERFILES VIALES
1 : 250



PROYECTO
MONTECIELO

MODULOS ESTRUCTURALES		
MODULO 1 :	9198.17 M2	
MODULO 2 :	9198.17 M2	
MODULO 3 :	858.12 M2	
MODULO 4 :	30.97 M2	
MODULO 5 : (Sotano)	159.67 M2	

MODULOS ESTRUCTURALES 2
1 : 500



PROYECTO
MONTECIELO

CERRAMIENTO URBANISMO PERMANENTE (VER DETALLE) 283.60 metros lineales 453.76 m2
ZONA VERDE 877.73 M2
ÁREAS CONSTRUIDAS EQUIPAMIENTO COMUNAL - 3 PISO : 565.42 M2
ÁREA LIBRES 885.06 M2
PARQUEADEROS ADICIONALES 88.82 M2

ESQUEMA AREAS EQUIPAMIENTO COMUNAL
1 : 300

EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA					
CALCULO		Exigido TORRE 5 Y TORRE 6		Propuesto TORRE 5 Y TORRE 6	
	UN	m2	% Mínimo	m2	%
1 BICICLETAS: 0,50 x (No. de unidades de vivienda)	0,50				
2 Un (1) aseo por cada unidad sanitaria, adicional a las primeras 150 viviendas	144	864			
3 Un (1) m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se construyan por encima de 150 viviendas	1156	1.486			
TOTAL AREA EXIGIDA PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL	320	2.350,40	100%	2.417,03	103%
ZONAS VERDES RECREATIVAS		644,16	40%	1.182,79	74,88%
SERVICIOS COMUNALES		954,06	60%	585,42	23,85%
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES		1.052,18	46%	88,82	3,76%

ESTACIONAMIENTOS		
SECTOR DE DEMANDA: 0	Exigido	Propuesto
No. DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS (1 X 5 m)	53	53
No. DE ESTACIONAMIENTOS VISITANTES (1 X 5 m)	21	21
TOTAL	74	74
PARQUEADERO DISCAPACITADOS. 1 cada 20 estacionamientos	2	2
BICICLETAS. 1 cada 2 estacionamientos	37	38
MOTOS. Adicionales	0	22

RESUMEN DE AREAS DE LA ETAPA 3	
No. TOTAL DE TORRES	2
No. TOTAL DE PISOS X TORRE	20
AREA VENDIBLE VIVIENDA	14.902,63
AREA PUNTOS FIJOS, CIRCULACIONES Y CUBIERTA ACCESO PISO 1 TORRES	3.268,26
AREA COMUNALES CONSTRUIDOS	565,42
AREA CONSTRUIDA TECNICOS	508,79
AREA TOTAL CONSTRUIDA CUBIERTA	19.245,10
AREA ESTACIONAMIENTOS DESCUBIERTOS	1.812,48
ZONAS VERDES	877,73
AREA LIBRE - ANDENES Y PLAZOLETAS	885,06
AREA TOTAL DESCUBIERTA	3.375,27

	SOTANO	PISO 1	PISO 2	PISO 3	PISO 4 AL 20	PISO 21/CUBIERTAS	TOTAL
MODULO 1		462,25	457,93	457,93	7784,61	15,25	9198,17
MODULO 2		462,25	457,93	457,93	7784,61	15,25	9198,17
MODULO 3		245,58	210,58	196,82		5,24	858,12
MODULO 4		30,97					30,97
MODULO 5	159,67						159,67
TOTAL	159,67	1200,05	1126,44	1112,78	15569,22	35,74	19346,10

CUADRO DE AREAS		
PREDIO	PLAN PARCIAL LA PALESTINA, UNIDAD DE GESTION 3, LOTE 6A	LOCALIDAD: BOSA

CUADRO GENERAL DE AREAS (TORRE 5 Y 6)		
1	AREA NETA URBANIZABLE	9.604,48
2	AREA UTIL	4.816,12
3	AREA VENDIBLE DE VIVIENDA	14.902,63
5	AREA TOTAL CONSTRUIDA COMUNALES	565,42
6	AREA CONSTRUIDA PUNTOS FIJOS Y CIRCULACIONES VIVIENDA	3.268,26
7	AREA TECNICOS	508,79
AREA TOTAL CONSTRUIDA		19.245,10

INDICES				
	EXIGIDO		PROPUESTOS	
	%	AREA	%	Area
INDICE DE OCUPACION	0,28	3.889,25	0,13	1.840,65
INDICE DE CONSTRUCCION	1,75	18.807,84	1,09	15.267,47

VIVIENDA TIPO VIS - TORRE 5					
PISO 1			NO APTOS		
AREAS POR EDIFICABILIDAD	# de Apto	Area	No. De Pisos	No. De Torres	Total Area
Apartamento Tipo 1	2	46,86			93,72
Apartamento Tipo 1A	2	47,71			95,42
Apartamento Tipo 2	2	43,42			86,84
Apartamento Tipo 3	1	53,35			53,35
Apartamento Tipo 4	1	39,24	1	1	39,24
Tecnicos		25,12			25,12
Cubierta acceso		2,24			2,24
Circulacion		65,90			65,90
Punto fijo		39,72			39,72
Area Punto Fijo para indice		-13,95			0,00
Calculo Indice de construccion					349,57
Area total construida					482,25
Area vendible					349,57

VIVIENDA TIPO VIS - TORRE 6					
PISO 1			NO APTOS		
AREAS POR EDIFICABILIDAD	# de Apto	Area	No. De Pisos	No. De Torres	Total Area
Apartamento Tipo 1	2	46,86			93,72
Apartamento Tipo 1A	2	47,71			95,42
Apartamento Tipo 2	2	43,42			86,84
Apartamento Tipo 4	2	36,24			72,48
Tecnicos		22,23	1	1	22,23
Cubierta acceso		2,24			2,24
Circulacion		65,65			65,65
Punto fijo		39,72			39,72
Area Punto Fijo para indice		-13,94			0,00
Calculo Indice de construccion					352,46
Area total construida					482,25
Area vendible					352,46

PISO TIPO, DEL 2 AL 20					
			NO APTOS		
AREAS POR EDIFICABILIDAD	# de Apto	Area	No. De Pisos	No. De Torres	Total Area
Apartamento Tipo 1	4	46,86			7.122,72
Apartamento Tipo 1A	2	47,71			3.675,86
Apartamento Tipo 2	2	43,42			3.451,87
Tecnicos		4,63	19	2	171,79
Circulacion		60,63			1.331,18
Punto fijo		39,86			1.857,97
Area Punto Fijo para indice		-8,06			0,00
Calculo Indice de construccion					14.200,60
Area total construida					17.401,34
Area vendible					14.200,60

TOTAL NO APTOS EN 2 TORRES	320

CUBIERTA TECNICA				
AREAS POR EDIFICABILIDAD	Area	No. De Pisos	No. De Torres	Total Area
Tecnicos	5,79	1	2	11,58
Circulacion	0,00			0,00
Punto fijo	9,46			18,93
Punto fijo (Baño en comun)	5,24	1	1	5,24
Area Punto Fijo para indice	-15,94			0,00
Calculo Indice de construccion				0,00
Area total construida				35,74

EDIFICIO DE SERVICIOS COMUNALES	
AREAS POR EDIFICABILIDAD	Total Area
PISO 1 (PORTERIA-CASILLEROS-PAQUETERO-COCINETA-BAÑOS)	67,83
PISO 2 (SALON COMUNAL-BAÑOS-COCINETA ADMINISTRACION C. ASEO- BALCON)	215,68
PISO 3 (GYM-SALON DE JUEGOS-YOGA-BAÑOS)	166,62
Calculo Indice de construccion	354,64
Area total construida	565,42

EDIFICIOS TECNICOS	
AREAS POR EDIFICABILIDAD	Total Area
CUARTOS BOMBAS	90,03
CUARTO TECNICO ELECTRICO	66,03
CUARTO DE BASURAS	90,07
TANQUES ISOTANQUI	166,67
Area total construida	278,10

AREAS DESCUBIERTAS EN PISO 1	
AREAS POR EDIFICABILIDAD	Total Area
ZONAS VERDES RECREATIVAS PISO 1	877,73
AREA LIBRE - ANDENES Y PLAZOLETAS PISO 1	885,06
PARQUEADEROS EN SUPERFICIE (Parqueaderos + Vias)	1.812,48
Area total descubierta	3.375,27

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Monsalve
Bogotá D.C.
21 ENE 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0151
C.U.5
ADRIANA MARIA LOPEZ MONSALVE
C.C. 1.047.370.716 C.P. 2017BTA443

AIA Arquitectura

PROYECTO:
MONTECIELO II APARTAMENTOS
PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPIETARIOS
OSPINAS La tradición de innovar
compensar

LOCALIZACIÓN
BOSA PALESTINA CALLE 71 A SUR 82A - 10

ASESORES TECNICOS
OSERVACION ESTRUCTURAL
ING. OSCAR ORDOÑEZ CASALLAS
MAT./ PROF.
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
ING. Carolina Vargas Aldana
MAT. PROF.
CONSTRUCTOR RESPONSABLE
ING. Carolina Vargas Aldana
MAT. PROF.
ARQUITECTO RESPONSABLE
ARQ. ENRICO ANTONIO BALTARIA
MAT. PROF. 3070260015 ANT.

NOTAS GENERALES

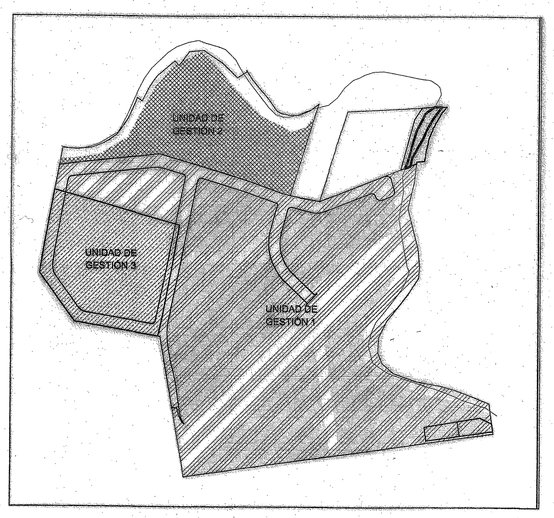
1. PARA EFECTOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA SISMO-RESISTENTE NSR-10 ESTE EDIFICIO SE CALIFICA DENTRO DEL SISTEMA DE USO: RESIDENCIAL
GRUPO DE OCUPACION: R-2
SUBSISTEMA: MUROS PARA MAR
2. LOS MUROS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DEBEN SEPARARSE DE LA ESTRUCTURA DEL MODO GLOBAL Y COLUMNAS, LOS OFICIOS SE ENTREGAN POR EL ARQUITECTO SERAN REVISADOS POR EL CONSTRUCTOR Y EL CURADOR PARA EL CONSTRUCTOR ES EL CURADOR TECNICO DE LA OBRA QUIEN ESCOGERA PILOTES A ESCOGER Y LA DISTANCIA QUE ESCOGERA PILOTE A ESCOGER Y EL FIN DE DUPLICIDAD ESTA CONDICION. EL CÁLCULO DEL ESPESOR Y DE LOS ANCLAJES DE LAS MAMPOSTERIAS INTERNAS Y DE FACHADA, ASÍ COMO LOS DE OTROS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES EN CONCRETO, DEBERÁN SER PROPORCIONADOS POR EL INGENIERO CALCULISTA DE LA OBRA, DENTRO DE LOS RESPECTIVOS PLANOS.
3. EN ACUELLOS DATOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALIZARÁ POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA, EL CONTRATISTA DEBERÁ ENTREGAR LA ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, DEBIDAMENTE APROBADAS POR EL CONSTRUCTOR, LAS ESPECIFICACIONES EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS (ROMPEVIENTOS, CIELOS RASOS, ETC.) DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA NSR 10, CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR TAMBIÉN EN SUS DISEÑOS LO INDICADO EN A.1.6.6.2.
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
GRUPO DE USO: I
4. ESTAS NOTAS SOBRE NSR-10 SON VALIDAS PARA LA TOTALIDAD DE LOS PLANOS GENERALES ARQUITECTONICOS.

EMISIONES

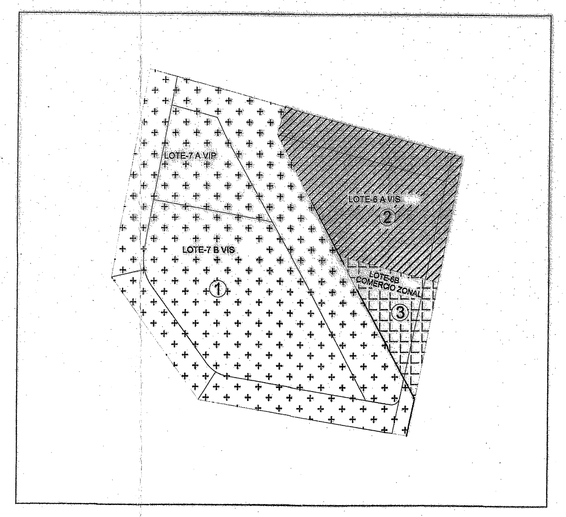
No.	EMISIONES	FECHA
1	Se Verifica RADICADOS CURADURIA	21.06.24
2	Reenvio esta dos radicados curaduria	21.10.24

CONTIENE:
LOCALIZACIÓN-MODULOS ESTRUCTURALES Y CUADRO DE AREAS - TORRE 5 Y 6

ESCALA	ARQ. COLABO.
INDICADA	Arq. Jonathan Abril Jarca
ETAPA: Radicación Curaduría	PROYECTISTA: ARQ. Marco Antonio Salvatierra mail.marcosalvatierra@gmail.com
FECHA: 21/10/24	VERSIÓN: 2 CURADURÍA
PLANO No.: A-001	

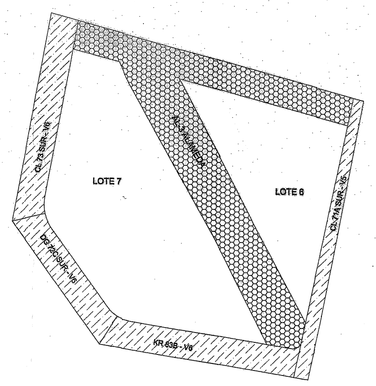


ESQUEMA GENERAL DEL PLAN PARCIAL
ESC. 1:5000



ETAPAS DE URBANISMO
ESC. 1:2000

CONVENCIONES
- ETAPA 1
- ETAPA 2
- ETAPA 3



CONVENCIONES
- CESION PARA ALAMEDA
- CESION PARA VIAS LOCALES
- AREA UTIL

ESQUEMA DE DESLINDE
ESC. 1:2000

CUADRO GENERAL DE AREAS

	ITEM	M2	Hb	% AREA BRUTA	% AREA NETA BCC	ETAPA 1 M2	ETAPA 2 M2	ETAPA 3 M2
1.	AREA BRUTA	32.000,00	3,2	100.00		23.003,87	6.866,06	2129.45
2.	AREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	32.000.00	3,2	100.00		23.003,87	6.866,06	2129.45
3.	AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES	32.000.00	3,2	100.00	100.00	23.003,87	6.866,06	2129.45
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD	32.000.00	3,2	100.00	100.00	23.003,87	6.866,06	2129.45
5.	CESIONES PUBLICAS					24.205,87	9.604,48	3.314.46
5.1	Malla vial intermedia y local	14.157.03			21.28	5.511,95	525.27	536.45
	VIA 2 Cl 71 A Sur V-5E (Parte)	1.300.79				239,07	525.27	536.45
	VIA 5 Cll 73 Sur V-6E	2.010.61				2.010,60	0,00	0,00
	VIA 6 Dg 72 C Sur V-6E	1.370.99				1.370,99	0,00	0,00
	VIA 7 Kr 83 B V-6E	1.891.29				1.891,29	0,00	0,00
5.2	Cesiones para parques	7.583.35			11.14	5.858,06	1.725,28	0,00
	AL-3 (Alameda)	7.583.35				5.858,06	1.725,28	0,00
6.	TOTAL AREA DE CESIONES AL DISTRITO	14.157.03			32.42	11.244.2	2.376.36	536.45
7.	AREA UTIL	17.842.98		67.58	67.58	11.633,86	4.616.12	1.593,00

CUADRO DE MOJONES Y AREAS DE CESION AL DISTRITO

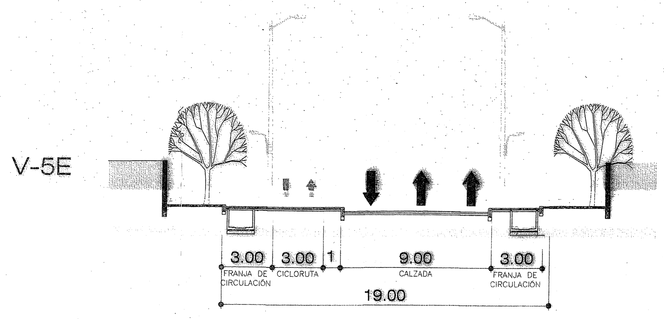
CESION	MOJONES	AREA M2
CL 73 SUR - V6E -2	401, 402, 409A, 410A, 410, 409A, 430, 431, 432, 433, 401	2.010.61
DG 72C SUR - V6E-3	409A, 409, 408, 407A, 427, 428, 429, 430, 409A	1.370.99
KR 83B - V6E - 4	407A, 407, 406,417, 416, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 407A	1.891.29
CL 71A SUR -V5E - 1 (Parte)	419, 416, 414, 413, 412, 399, 399A, 418A, 419	1.300.79
ALAMEDA	401, 400, 399, 412, 411, 415, 414, 416, 417, 406, 405A, 405, 404, 403, 402, 401	7.583.35

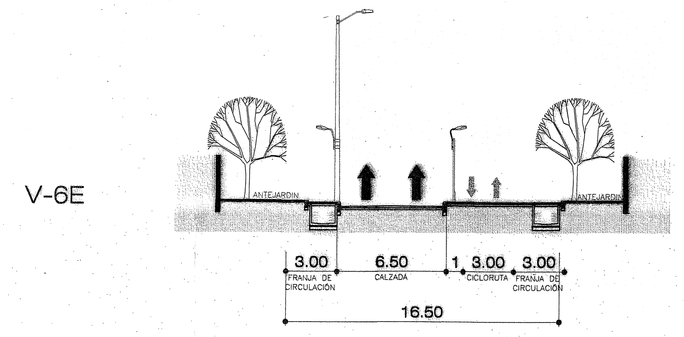
CUADRO DE AREAS UTILES

LOTE	MOJONES	AREA(M2)
LOTE 7A	402, 403, 404, 405, 405A, 410A, 402	2.725.00
LOTE 7B	405A, 406, 407, 407A, 408, 409, 409A, 410, 410A 405A	8.908.86
LOTE 6A	411, 412, 413, 415, 411	4.616.12
LOTE 6B	413, 414, 415,413	1.593.00
TOTAL AREA UTIL		17.842.98

EDIFICABILIDAD AREAS UTILES

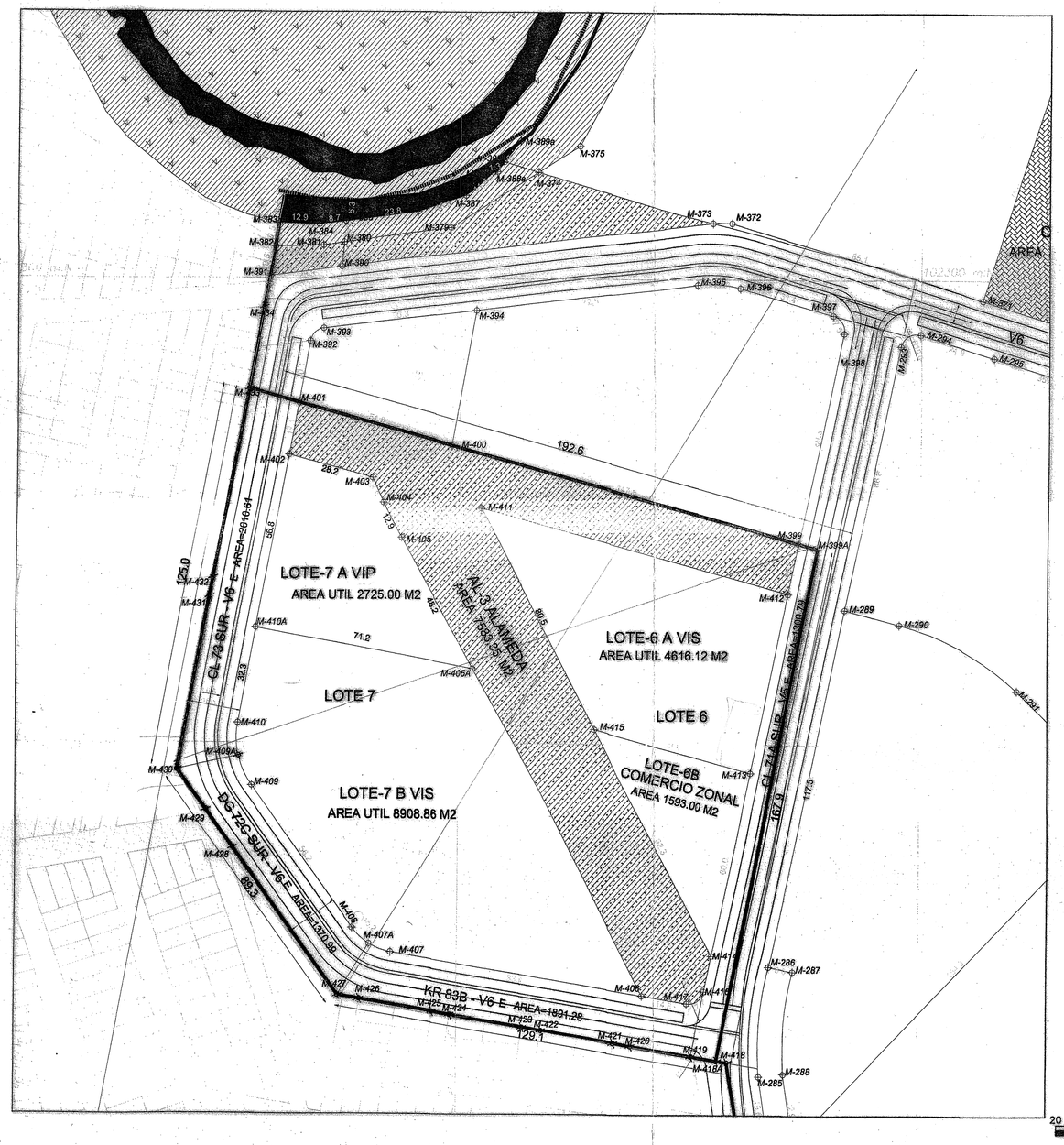
LOTE		INDICE DE OCUPACION	INDICE DE CONSTRUCCION			AREA CONSTRUIDA (m2)	
			Residencial	Additional	Final	Resultante	Final
LT 6	Lote 6A - V.I.S.	0,28	0,6	0,95	1,75	7.683,59	16.807,85
	Lote 6B - Comercio Zonal	0,45	0,4	0,2	0,6	1.325,78	1.982,05
LT 7	Lote 7A - V.I.P.	0,28	1,00	0,75	1,75	5.669,74	9.922,05
	Lote 7B - V.I.S.	0,28	0,8	0,95	1,75	14.828,91	32.438,23





PERFILES VIALES
ESC. 1:200

NOTAS:
- ANTEJARDINES Y AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS SEGUN ALTURA ESCOGIDA
- EL DISEÑO DE LAS AREAS DE CESION DE LA URBANIZACION CORRESPONDIENTES A PARQUES RECREATIVOS, SERA COORDINADO CON EL DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCION DEL INSTITUTO DISTRITAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE (IDRD), PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 258 DEL DECRETO 190 DE 2004
- EN NINGUN CASO SE PERMITIRAN ACCESOS VEHICULARES A MENOS DE 15 METROS, MEDIDOS ENTRE LOS PUNTOS DE TERMINACION DE LAS CURVAS DE SARDINEL DEL ACCESO Y EL DE LA ESQUINA MAS PROXIMA
- DE ACUERDO CON EL ART. 25 DEL DECRETO DISTRITAL 785 DE 2017, PARA ACCEDER AL INDICE DE CONSTRUCCION FINAL, SE DEBERA APORTAR SUELO PARA COMPONENTES DE CARGAS GENERALES DENTRO DEL PLAN PARCIAL LA PALESTINA



URBANIZACION

PENTECOSTES
PLAN PARCIAL LA PALESTINA
UNIDAD DE GESTION 3

LOCALIDAD DE BOSA

PROYECTO URBANISTICO

PROPIETARIO:
CARLOS FERNANDO AFANADOR
C.C. 79'236.522
REPRESENTANTE LEGAL
EDIFICAR ASOCIADOS S.A.S.
NIT. 800.236.729-6

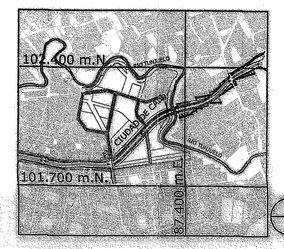
ARQUITECTO :
DANIEL GONZALEZ FORERO
MAT. PROF. A25022006-80083233

ESQUEMA DE PLANCHAS

PLANCHA : 1 de 1

ESCALA : 1:1000 1:200

LOCALIZACION:



ESCALA: 1:20.000

ANTECEDENTES Y OBSERVACIONES

PLANO TOPOGRAFICO : ACTUALIZACION PLANO TOPOGRAFICO B48/1-1 - LA PALESTINA
CALLE 71 A SUR 82A - 10
CODIGO SECTOR: 0046420111

OFICIO No:

PLANCHA 1:2000 H-72

PLAN PARCIAL LA PALESTINA. DECRETO 575 DE 2010 MODIFICADO DECRETO DISTRITAL 785 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2017

ACTUACIONES POSTERIORES

RESOLUCIÓN : RES : 13 - 5 - 1477
16 DIC - 2013

PLANO : CU5B48/4-00

BOGOTA D.C.
APROBACION CURADURIA URBANA No 1
Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
CURADORA URBANA No 1

ARQUITECTO :

COORDINADOR:

RESOLUCION No. : RES 18 - 1 0182

FECHA : 06 ABR 2018

PLANO No. : CU1B48/4-06